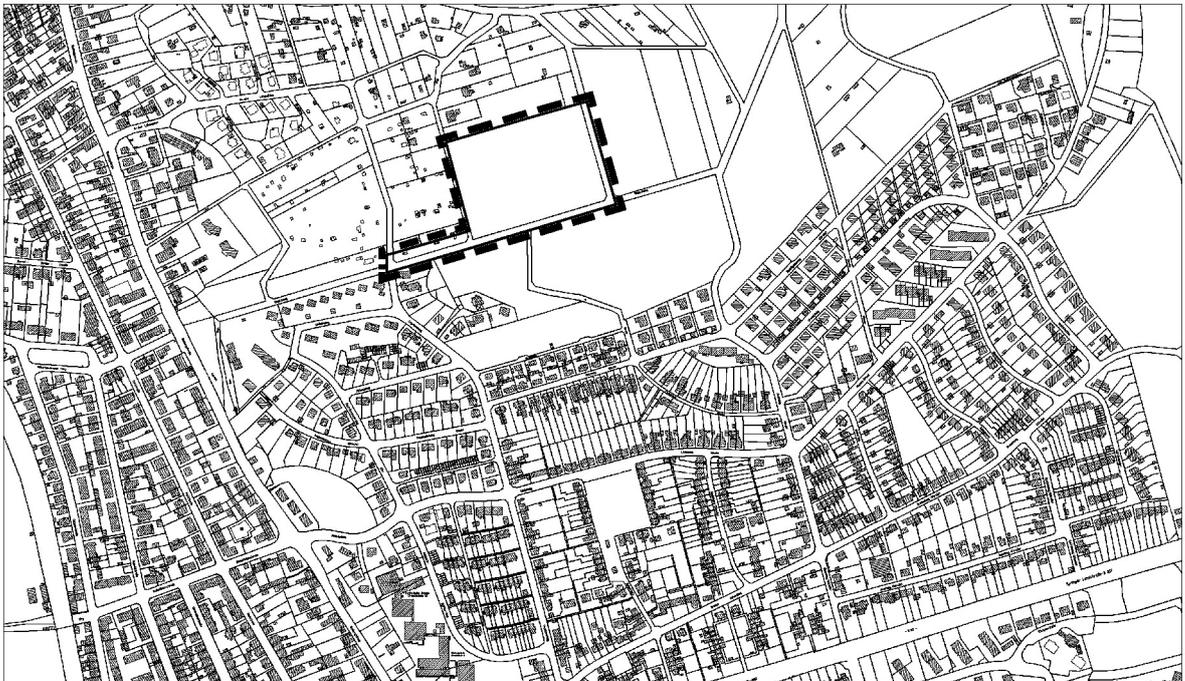




## Flächennutzungsplanänderung Nr. 4

### "Riesackweg"

Geltungsbereich  
für die Flurstücke 42/2 und 53 sowie die angrenzenden Wege Flurstücke 172 tw., 174 tw.  
und 83 tw., Flur 9, Gemarkung Hameln.



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Begründung  
einschließlich Umweltbericht**

## Inhalt

	Seite	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen und eigene Fachplanungen</b>	<b>3</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
2.2	Landschaftsrahmenplan	3
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation und Darstellungen</b>	<b>3</b>
3.1	Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	3
3.2	Derzeitige Situation im Plangebiet	4
3.3	Künftige Darstellungen im Änderungsbereich	4
<b>4</b>	<b>Umweltbericht – Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte</b>	<b>4</b>
4.1	Kurzdarstellung der Planungsziele (Festsetzungen) und Bodenverbrauch	4
4.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung	5
4.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	6
4.4	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen	6
4.5	Methodik der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung und Überwachung, Eingriffsbilanzierung	9
4.6	Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)	10
<b>5.</b>	<b>Sonstige Auswirkungen</b>	<b>11</b>
5.1	ÖPNV und Individualverkehr	11
5.2	Landwirtschaft und Kleingärten	11
5.3	Ver- und Entsorgung	12
5.4	Infrastruktur und Versorgung	13
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung der Abwägung</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>14</b>
7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	14
7.2	Beschlüsse	15

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (FNP-Ä) sollen die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am Rand der Kernstadt geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Konzentration künftiger Entwicklungsflächen auf die Kernstadt und die stadtnahen Bereiche anzustreben, um negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, wie beispielsweise eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und eine unzureichende Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden.

Diese räumliche Konzentration entspricht den Prinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und des demographischen Wandels ebenso wie den Zielen der Raumordnung, die Wohnbebauung auf Mittelzentren zu konzentrieren und diese als Siedlungsschwerpunkte auszubauen.

Auch wenn die Bauentwicklung strukturell und konjunkturell sehr stark abgenommen hat, ist zur Stärkung der Wohnfunktion in Stadt und Region auch künftig ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen vorzuhalten. Das Angebot ist hierbei am Bedarf zu orientieren, der sich u.a. aus Kriterien wie Lage, Preis, Größe, Neu- oder Altbau aber auch Themen wie ökologisches Wohnen etc. bildet.

Diese Schwerpunktaufgabe der Wohnraumversorgung ist für das Mittelzentrum Hameln auch im Regionalen Raumordnungsprogramm verankert.

In der Hamelner Kernstadt stehen derzeit nur noch vereinzelte Bauplätze zur Verfügung, so dass hier ein Bedarf einer neuen Flächenausweisung erkennbar ist. Die gute Nachfrage nach Innenstadt nah gelegenen Baulandangeboten hat sich deutlich bei der Konversion der Scharnhorstkaserne gezeigt. Ein Bauplatzangebot in Ortsteilen oder auch im Hottenbergfeld ist für Deckung dieser Innenstadt- Nachfrage nicht geeignet.

Der Apenberg/Basberg bietet durch seine zentrale Lage in Kombination mit den angrenzenden Naherholungsgebieten des Hamelner Stadforstes entscheidende Standortvorteile gegenüber anderen Baugebieten. So beträgt die Entfernung zur Hamelner Altstadt mit ihren vielfältigen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten lediglich ca. 2,0 km. Zudem befindet sich ein breites Angebot an Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Hallenbad und Sporteinrichtungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Mit dem Wohngebiet „Riesackweg“ soll nach den Gebieten „Östlich Basbergstraße“ und „Unter den Wisselbäumen“ durch einen örtlich ansässigen Entwicklungsträger ein drittes Wohngebiet in diesem Areal entwickelt werden.

Da diese Ausweisung neuer Bauflächen dem tatsächlich aber eine neue Außenbereichsentwicklung darstellt, liegt dem Gebiet eine ökologisch besondere Konzeption zugrunde. Die nachhaltig steigenden Energiekosten sowie die hohe CO<sub>2</sub>-Belastung rücken verstärkt in das Bewusstsein privater Bauherren. Da die Eigenheime heutzutage eine Lebensdauer von rd. 100 Jahre haben, besteht der Handlungsbedarf zu energieeffizienten und ressourcenschonenden Siedlungen jetzt. Daher soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das alle Arten von regenerativen Energien und Technologien aufnehmen kann und in dem die typischen Baustoffe und Baukörperformen, die der ökologische Wohnungsbau mit sich bringt, zum Einsatz kommen sollen. Dieses Projekt könnte somit für künftige Wohngebiete Modellfunktion haben. Diese energetischen Zielsetzungen sollen über einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert werden.

Mit dem Wohngebiet soll auch ein „Siedlungsfreibereich“ entwickelt werden, der neben Spiel- und Aufenthaltsfunktion auch als Kompensationsmaßnahme für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden kann. Dabei ist seine Lage so gewählt, dass er durch eine anschließende westliche Bebauung in der Mitte der beiden Gebiete liegt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt für den Änderungsbereich derzeit überwiegend Fläche für die Landwirtschaft und im geringen Umfang entlang der Erschließungsstraße Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Die betroffenen Kleingärten sind planungsrechtlich nicht geschützt und befinden sich im städtischen Eigentum. Die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Angrenzend sind auch zwei Symbole für Altablagerungen dargestellt. Die hier vorhandenen Altablagerungen haben jedoch nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont keine Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung.

## **2. Übergeordnete Planungen und eigene Fachplanungen**

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

Der Stadt Hameln kommt als Mittelzentrum der Region die Schwerpunktaufgabe einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu. Diese Aufgabe ist gem. RROP räumlich auf die Kernstadt beschränkt. Da das Plangebiet in der Kernstadt von Hameln liegt, sind die Voraussetzungen zu einer regionalverträglichen Entwicklung gegeben.

Im Hinblick auf vorhandene Flächenreserven ist für die Kernstadt Hamelns festzustellen, dass mehrere Baulücken zur Verfügung stehen, die ohne Bauleitplanung realisiert werden könnten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Mobilisierungsquote erfahrungsgemäß eher gering ist, da die Grundstücke von den Eigentümern häufig aus persönlichen Gründen, wie z.B. dem Hausbau der Kinder, vorgehalten werden. Die Entwicklung von ca. 40 Bauplätzen im Plangebiet ist dem künftig zu erwartenden Bedarf daher angemessen. Das geplante Baugebiet dient zudem den Zielsetzungen des RROP zu einer verstärkten Innenentwicklung sowie der ebenfalls formulierten Zielsetzung einer nachhaltigen regionalen Entwicklung.

Im Hinblick auf Ziele des Umweltschutzes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm formuliert, dass im Interesse einer wirksamen Umweltvorsorge bei allen Planungen und Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung heißt es, dass die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung zu verbessern und in den Siedlungsbereichen ein System vernetzter Grünzüge zu schaffen ist. Dabei ist im Sinne des Bodenschutzes eine schonende Inanspruchnahme des Bodens bei allen Planungen und Maßnahmen anzustreben und den negativen Auswirkungen großflächiger Bodenversiegelungen im Interesse des Wasserhaushaltes entgegenzuwirken.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes in der Hamelner Kernstadt ist die Voraussetzungen zu einer regionalverträglichen Entwicklung gegeben. Die Zielsetzung des RROP kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

### **2.2 Landschaftsrahmenplan (siehe Umweltbericht)**

## **3. Ausgangssituation und Darstellungen**

### **3.1 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 42/2 und 53 sowie die angrenzenden Wege Flurstücke 172 tlw., 174 tlw. und 83 tlw., Flur 9, Gemarkung Hameln. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,6 ha.

### **3.2 Derzeitige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Hamelner Kernstadt am Riesackweg (Basberg). Die Flächen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen werden derzeit als Kleingärten, Grünland sowie landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist geprägt durch einen Nordwest - Hang. Die Höhenentwicklung im Plangebiet reicht mit ca. 14 m Höhendifferenz von ca. 108 m ü.NN bis ca. 122 m ü.NN.

Im Osten schließt sich mit Abstand zum Planbereich entlang des Waldrandes das Landschaftsschutzgebiet LSG HM-S 9 „Hamelner – Fischbecker Wälder und Randbereiche“ an. Hier befindet sich auch der Hundesportverein Deutsche Schäferhunde e.V.. Um ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu möglichen Lärmimmissionen für das geplante Wohngebiet zu erlangen, wurde im Vorfeld der Planung ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen durch den Lärm der Hunde innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind, da die Tag- sowie Nacht-Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

### **3.3 Künftige Darstellungen im Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich soll entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen als Wohnbaufläche und dem Symbol Spielplatz dargestellt werden. Diese Darstellung entspricht auch den nördlich und südlich angrenzenden Darstellungen.

## **4. Umweltbericht – Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte**

**Da für den parallel entwickelten Bebauungsplan ein Umweltbereich erstellt wurde, der eine höheren Detaillierungsgrad aufweist als auf der Ebene des Flächennutzungsplanes notwendig wäre, wird dieser hier übernommen.**

### **Vorbemerkungen**

In § 1a BauGB ist unter anderem geregelt, dass die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend den Anforderungen des § 1a BauGB aufzuarbeiten. Es ist in diesem Zusammenhang erforderlich den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft, die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzustellen sowie den Nachweis über den vollständigen Ausgleich entstehender Eingriffe (Eingriffsbilanzierung) zu erbringen.

Gutachten über die Avifauna und das Fledermausaufkommen werden vom Landschafts- und Architekturbüro Georg von Luckwald, Hameln und dem Fledermausbeauftragten der Stadt Hameln - Herrn Marcek, erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zur Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den angrenzenden Hundesportverein wurde im Vorfeld der Planung ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Im Folgenden werden die Belange von Mensch, Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 737 zusammenfassend beschrieben.

### **4.1 Kurzdarstellung der Planungsziele, Festsetzungen und Bodenverbrauch**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, am Riesackweg ein Wohngebiet zu entwickeln, welches alle Arten von regenerativen Energien und Technologien aufnehmen kann und in dem die typischen Baustoffe und Baukörperformen, die der ökologische Wohnungsbau mit sich bringt, zum Einsatz kommen sollen.

Das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet am Riesackweg sieht rd. 40 Bauplätze mit ein- und zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern und max. zwei Wohneinheiten je Gebäude vor. Zur besseren Integration des Wohngebietes zu den freien Landschaftsteilen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes ist über die Straßen Vogelbeerweg und dem Riesackweg geplant. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei verkehrsberuhigte Stichstraßen.

Mit dem Wohngebiet soll auch ein „Siedlungsfreibereich“ entwickelt werden, der neben Spiel- und Aufenthaltsfunktion auch als Kompensationsmaßnahme für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden kann. Im Nordwesten des Plangebietes, am tiefsten Punkt des Geländes, ist ein Regenwasserrückhaltebecken angeordnet.

Durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und den Erschließungsstraße ist ein höherer Versiegelungsgrad des Bodens zu erwarten. In der Summe entsteht ein Mehrbedarf von bis zu ca. 49 % an versiegelter Fläche gegenüber dem Ist-Zustand.

#### **4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung**

An dieser Stelle erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.

Die Planung entspricht infolge der geplanten Umnutzung und Nachnutzung eines bestehenden Baugebietes der Zielsetzung des BauGB zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Dem naturschutzfachlichen Grundsatz zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird mit der Entwicklung im Innenbereich entsprochen.

Eine den Planungszielen angepasste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hameln wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Als örtlicher Fachplan ist der Landschaftsrahmenplan (LRP) vom 05.07.2006 der Stadt Hameln zu berücksichtigen, der auf dem Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1984 und dem Landschaftsplan aus dem Jahre 1989 aufbaut. Der Landschaftsrahmenplan entspricht in seinem Detaillierungsgrad einem Landschaftsplan und hat empfehlenden Charakter. Weitere umweltrelevante Fachpläne oder Ziele bestehen für den Geltungsbereich nicht.

#### **Landschaftsrahmenplan**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsrahmenplan in der Landschaftseinheit Hamelner Kernstadt und hier im Zieltyp B mit einer Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft auf Grund der besonderen Werte und Funktionen; darunter fällt auch ein Entwicklungsbedarf hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Insbesondere sind jedoch alle strukturreichen Landschaftsteile für den Naturschutz zu sichern und Mindestabstände von 100 m zu den östlich angrenzenden Waldrändern einzuhalten.

Der Untersuchungsbereich Apenberg und Basberg-Südhang besitzt mittlere Bedeutung für Arten und Biotope mit strukturreichen Kleingärten, Obstwiesen, mesophilem Grünland und Gebüsch.

Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet ebenfalls als strukturreiches Gebiet in Siedlungsrandlage erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung.

Der Waldrand des Basbergs stellt gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Hamelner Fischbecker Wälder und Randbereiche“ dar; der Untersuchungsraum selbst besitzt jedoch keinen Schutzstatus und hat gemäß Landschaftsrahmenplan auch keine besonderen Entwicklungsmaßnahmen. Allerdings besteht für die Grünlandbereiche südlich und östlich des Plangebietes die naturschutzfachliche Vorgabe zum Erhalt zusammenhängender Grünlandflächen.

Der gesamte Bereich Apenberg ist im Zuge der Landschaftsrahmenplanbearbeitung als mögliche Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung auch schon einmal einer ersten naturschutzfachlichen Einschätzung unterworfen worden.

#### **4.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich**

Aktuell stellt sich ein Großteil des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Davon werden ca. 2,34 ha im Süden ackerbaulich und zwei angrenzende Teilflächen im Norden in einer Größe von zusammen ca. 0,6 ha als Grünland/ Weideland genutzt. Während die Ackerfläche im Westen und Süden von einem 1-2 m breiten grasbewachsenen Ackerstreifen eingerahmt wird, wird der Bereich von den angrenzenden Grünlandflächen im Norden durch einen ca. 2 m breiten, gehölzbestandenen Grünstreifen abgeteilt. Dabei handelt es sich um sehr unterschiedliche Gehölzzusammensetzungen von Lärchen-/Thuja-Gruppen über Birken und Eschen in teilweiser Einzelstellung bis hin zu einer Gehölzgruppe aus Eiche, Esche und Wildrose. Zusammen mit einer weiteren kleineren, ebenfalls gehölzbestandenen ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grünlandfläche im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets (überwiegend aus Koniferen sowie eine Baumweide in Einzelstellung) stellen diese Bereiche die struktureichsten Element im landwirtschaftlich geprägten Teil des Gebiets dar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutender sind die Lindenreihe im Süden des Gebiets entlang des Riesackweges und die aufgelassenen Kleingartenanlagen auf der gegenüberliegenden Seite, die sich aus einem ca. 3 m breiten Grasstreifen sowie einer ca. 2 m breiten Kombination aus Grabeland sowie Baum- und Heckenpflanzungen zusammensetzen. Insbesondere die straßenbegleitenden ca. 60-jährigen Linden prägen das Erscheinungsbild des Riesackweges bis zum Waldrand.

Demzufolge ist es aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert so viele Strukturen wie möglich aus diesen Biotopkomplexen zu erhalten, in Grünfestsetzungen zu übernehmen und damit zu sichern.

Aus der Planung resultiert eine zusätzliche Versiegelung von maximal ca. 51 %. Der heute versiegelte Anteil liegt bei rd. 2 %. Es handelt sich dabei um den vorhandenen Wirtschaftsweg am Riesackweg, der mit einer Asphaltdecke versiegelt ist.

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt, aber unmittelbar angrenzend befindet sich eine verfüllte ehemalige Kiesgrube, von der jedoch keine Auswirkungen für die geplante Nutzung zu erwarten sind.

#### **4.4 Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen**

##### **4.4.1 Schutzgut: Menschen**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Funktionen, wie Wohnfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktionen, Lärmbelastungen und Altlasten sowie wirtschaftliche Funktionen von besonderer Bedeutung.

Das südlich angrenzende Gebiet ist durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Nördlich und westlich grenzen Kleingärten an, die teilweise zu wohnlichen Zwecken genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zu erwartenden Lärmemissionen sind infolge der Gleichartigkeit der Nutzungen für das Umfeld als sehr gering einzustufen. Auch die Naherholungsfunktion und die Kleingartennutzungen selbst werden durch die Planung nicht übermäßig beeinträchtigt. Infolge der begrenzten Ausweisung von rd. 40 Bauplätzen für Einfamilienhäuser und zwar nur für Einzelhäuser sind die Auswirkungen auf die bestehenden Wohnbereiche, am Riesackweg, Vogelbeerweg und der Straße Hammelstein, insbesondere im Hinblick auf die hiervon ausgehenden Lärmemissionen als hinnehmbar einzustufen.

Ein weitestgehend gefahrloses Erreichen der Naherholungsgebiete ist durch die Verkehrstrennung in Fahrbahn und Fuß- und Radweg sichergestellt.

Für das Plangebiet selbst sind aus der Umgebung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Um ausreichende Beurteilungsgrundlagen über mögliche Auswirkungen des östlich in ca. 140 Meter vom Plangebiet entfernt befindlichen Hundesportplatz zu erhalten, wurde im Vorfeld der Planung ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete tags wie auch nachts eingehalten werden.

Für das Schutzgut Mensch sind keine aus der Planung resultierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.4.2 Schutzgut: Pflanzen, Tiere**

##### **Flora**

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dabei handelt es sich in erster Linie um Bereiche mit geringerer Lebensraumfunktion. Nur in Teilen besteht eine extensive Grün- oder Weidelandnutzung. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Randstrukturen, wie die vorhandenen Gehölze und die vorhandene Baumreihe entlang des Riesackwegs, von herausragender Bedeutung. Diese Strukturen werden im Rahmen der Überplanung weitestgehend erhalten und langfristig gesichert. Diese Sicherung entspricht dem naturschutzfachlichen Vermeidungsprinzip.

Demgegenüber gehen die bestehenden Vegetationsstrukturen in den Acker- und Grünlandflächen verloren bzw. werden durch Hausgärten ersetzt. Durch die überbaubaren Grundstücks- und Erschließungsflächen können rd. 16.000 m<sup>2</sup> nahezu vollständig versiegelt werden und gehen somit für jegliche Vegetation verloren.

##### **Fauna**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Avifauna (Brutvögel) und das Fledermausvorkommen wurden im Vorfeld der Planung ein Gutachten vom Landschafts- und Architekturbüro Georg von Luckwald, Hameln und dem Fledermausbeauftragten der Stadt Hameln - Herrn Marcek, erstellt. Dem Gutachten liegen zum einen aktuelle Kartierungen zugrunde, zum anderen wurde auf Kartierungen aus einem 1994 erstellten Grünordnungskonzept für den Gesamttraum Basberg/Apenberg zurückgegriffen. Die folgenden Ausführungen der Gutachter sind nur vorläufig, da die Kartierungen noch nicht abgeschlossen sind. Der Umweltbericht wird diesbezüglich im Zuge des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

Aus dem Gutachten:

##### „Brutvögel:

*Das Untersuchungsgebiet Basberg/Apenberg ist durch eine artenreiche Brutvogelfauna der Gärten und der gehölzgeprägten Landschaften gekennzeichnet.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eingenommen, auf der keine Brutvorkommen von Vogelarten festgestellt wurden. Nachweise von Brutvögeln wurden ausschließlich auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei erbracht, da mit den hier vorhandenen Gehölzen ein etwas höheres Struktureichtum gegeben ist. Festgestellt wurden hier jedoch nur häufige und allgemein verbreiteten Brutvogelarten.*

*Mit der Eingrünung des Baugebietes, des Spielplatzes und des Regenrückhaltebeckens werden zukünftig neue Lebensraumstrukturen für Vogelarten der Gärten und der Siedlungsbereiche geschaffen. Die vorhandene Lindenreihe entlang des Riesackweges wird durch die Planung vollständig erhalten und durch Baumpflanzungen auf der gegenüberliegenden Seite ergänzt. Mit diesen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Beeinträchtigungen vermieden.*

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden - nach dem derzeitigen Stand der Kartierungen - nur wenige, weit verbreitete Arten festgestellt. Es handelt sich ausschließlich um Arten, die auch nach Realisierung des Bebauungsplanes in der Umgebung des Plangebietes weiterhin vorkommen werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten aufgrund der vorliegenden Planung ist ausgeschlossen.*

#### Fledermäuse:

*Eine Bewertung bezüglich der Fledermausfauna kann erst nach Abschluss der Kartierungen vorgenommen werden. Entsprechende Aussagen werden im Umweltbericht in der Fassung zum Satzungsbeschluss ergänzt. Hinsichtlich des Artenspektrums ist bereits eine weitgehende Übereinstimmung mit der Kartierung aus dem Jahre 1994 festzustellen.*

*Mit der Eingrünung des Plangebietes vor allem im Osten und Norden werden neue Ortsrandstrukturen entwickelt, welche Lebensraumfunktionen für Fledermäuse übernehmen können. Mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung der Lindenreihe entlang des Riesackweges wird eine potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse am Basberg/Apenberg gesichert.*

*Nach den Vorschriften des Artenschutzes sind die „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit insbesondere die Quartiere der Fledermausarten geschützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eingenommen. Auf dieser Fläche sind keine Fledermausquartiere vorhanden. Auch die Gehölzbestände auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei lassen keine Fledermausquartiere erwarten. Die im Plangebiet voraussichtlich vorhandenen Jagd- und Nahrungshabitate der Fledermäuse fallen nicht unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.*

#### Sonstige Tierartengruppen

*Bei allen weiteren Tierartengruppen (z.B. Amphibien, Tagfalter) liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes und aufgrund der in der Regel sehr spezifischen Habitatansprüche der betreffenden Arten sind keine Vorkommen von streng geschützten Arten zu erwarten.“*

Trotz der weit reichenden Kompensationsmaßnahmen ist die verbleibende Beeinträchtigung für Arten- und Lebensgemeinschaften als erheblich einzustufen.

Die Durchführung einer FFH - Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 ff Bundesnaturschutzgesetz sowie von Maßnahmen des besonderen Artenschutzes („CEF-Maßnahmen“) sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

#### **4.4.3 Boden**

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen wird eine zusätzliche Inanspruchnahme an Grund und Boden vorbereitet. Aus der Planung resultiert eine zusätzliche Versiegelung von rd. 16.000 m<sup>2</sup> Boden. Die zusätzliche Versiegelung führt für das Schutzgut Boden zu erheblichen Auswirkungen, die nicht weiter vermindert oder vermieden werden können und daher an anderer Stelle im Rahmen des Ökokontos der Stadt Hameln ausgeglichen werden müssen.

Weitgehend unversiegelt bleiben die Areale im Westen des Gebietes, die künftig als Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken und als Spielplatz genutzt werden.

Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Nach Durchführung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Eingriffe vollständig kompensiert sind.

#### **4.4.4 Schutzgut: Wasser**

Durch die Versiegelung von Flächen im Siedlungsbereich kann es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, insbesondere der Verringerung der Grundwasserneubildung und der Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses kommen. Durch die aus der Planung resultierenden zusätzlichen Versiegelungsmaßnahmen sind Auswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht zu vermeiden. Durch die geplanten Festsetzungen des Regenwasserrückhaltebeckens und zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie zu Abflussbeiwerten von Bodenbelägen können aber zumindest die Auswirkungen für die Vorfluter weitgehend minimiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser verbunden, die jedoch durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst und im Rahmen des Ökokontos kompensiert werden.

#### **4.4.5 Schutzgut: Klima und Luft**

Als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen haben Klima und Luft wichtige Funktionen innerhalb des Naturhaushalts. Aufgrund der Nähe zu der Wohnbebauung in der Nachbarschaft kann das Plangebiet dem Klimatop Siedlungsklima zugeordnet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine zusätzliche Erhöhung der Oberflächentemperaturen, keine Behinderung des Luftaustausches oder eine Reduzierung der klimawirksamen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft liegen nicht vor.

#### **4.4.6 Schutzgut: Ortsbild**

Aufgrund seiner exponierten Lage in einem sensiblen Landschaftsraum hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Der Erhalt der ortsbildprägenden Baumreihe und der Randgehölzstreifen ist daher ein zentrales Anliegen des Bebauungsplans. Zur weiteren Minimierung sind zusätzlich eine Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Plangebietes geplant. Die geringen Flächendichten, Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,45 mit Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. sichert zudem eine starke Durchgrünung in Form von Hausgärten. Die gewählten zurückhaltenden Dachfarben, die Begrenzung auf Einzelhäuser und die Begrenzung der Vollgeschosse auf max. zwei Geschosse sichert auch in der architektonischen Gestaltung ein Maximum an Einbindung in die Landschaft.

Durch die Vielzahl an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt die Planung bezogen auf das Schutzgut Ortsbild zu nicht erheblichen Auswirkungen.

#### **4.4.7 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen im Plangebiet nicht.

#### **4.4.8 Wechselwirkungen**

Die aufgeführten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die Planung wird aller Voraussicht nach keine Verstärkung der vorhandenen Wechselwirkungen hervorrufen.

### **4.5 Methodik der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung und Überwachung, Eingriffsbilanzierung**

#### **Methodik**

Für die Umweltprüfung wurden keine besonderen Verfahren angewandt. Das Lärmschutzgutachten über den Hundesportverein, die Gutachten zur Avifauna und der Fledermäuse sowie die bestehenden

Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan und die fachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde waren als Beurteilungsgrundlage ausreichend. Für die Eingriffsbeurteilung wurden die „Arbeitshefte zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags von 2006 zu Grunde gelegt.

### **Überwachung und Eingriffsbilanzierung**

Wie unter den einzelnen Schutzgütern aufgeführt, resultieren aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der aus der Planung resultierenden Eingriffe wurden berücksichtigt. Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleibt dennoch ein Kompensationsdefizit in einer Größenordnung von rd. 11.511 Werteinheiten. Dies kann auch unter Berücksichtigung aller Kompensationsmaßnahmen und einer gewünschten städtebaulichen Ausnutzung der Grundstücke im Baugebiet selbst nicht ausgeglichen werden.

Das Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Hameln ausgeglichen. Als Ausgleich sind die 11.511 Werteinheiten dem stadt-eigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ Bebauungsplan Nr. 540 (Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) zugeordnet. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen bestehend aus einem Waldsaum mit naturreaumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland, Kalkmagerrasen und gruppenartigen Gehölzpflanzungen entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

Eine Überwachung der Ausführung der Maßnahmen zur Verminderung der Umweltauswirkungen ist erforderlich und erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hameln.

### **4.6 Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)**

Mit dem Bebauungsplanverfahren sind zwangsläufig teilweise erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzes und hier insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu kompensieren sind.

Die im städtebaulichen Konzept zum vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigten grünplanerischen Festsetzungen sind dazu geeignet, einen Großteil der zu erwartenden Eingriffe zu kompensieren.

Aus der Gegenüberstellung dieser Planung mit dem Ist-Bestand, d.h. der im Planungsraum vorkommenden Biotoptypen und Schutzgüter ergibt sich ein Kompensationsdefizit in einer Größenordnung von 11.511 Werteinheiten, dass auch unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und einer weitgehend wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr im Baugebiet selbst realisiert werden kann.

Hierfür bietet sich die Verlagerung dieses Defizits in das Ökokonto der Stadt Hameln an. Es kann somit auf dem stadt-eigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) realisiert werden. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen bestehend aus einem Waldsaum mit naturreaumtypischen Bäumen und Sträuchern, mesophilem Grünland, Kalkmagerrasen und gruppenartigen Gehölzpflanzungen entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

Der Umweltbericht ist wie folgt zusammenzufassen:

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Mensch	keine Vorbelastung	keine Auswirkungen	keine Maßnahmen notwendig
Tiere und Pflanzen	kaum Beeinträchtigungen	geringe Auswirkungen	Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes
Boden	geringe Vorbelastung durch einen bereits versiegelten Anteil von 2 % im Plangebiet	zukünftig ist eine zusätzliche Versiegelung von bis max. 49 % möglich	Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes und externen Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan 540
Wasser	siehe Schutzgut Boden	siehe Schutzgut Boden	siehe Schutzgut Boden
Luft und Klima	keine Vorbelastung	keine Auswirkungen	keine Maßnahmen notwendig
Ortsbild	Keine Vorbelastung	geringe Auswirkungen	durch Ortsrandeingrünung
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine

Die aufgeführten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die Planung wird aller Voraussicht nach keine Verstärkung der vorhandenen Wechselwirkungen hervorrufen.

## **5. Sonstige Auswirkungen**

### **5.1 ÖPNV und Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über den Vogelbeerweg, der eine ausreichende Dimensionierung aufweist. Das Plangebiet ist im Hinblick auf den nicht motorisierten Individualverkehr über die vorhandenen Wirtschaftswege an das örtliche Wegenetz in alle Richtungen angebunden. Das Gebiet ist über Buslinien an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Osterplatz in ca. 475 m fußläufiger Entfernung sowie an der Basbergstraße in ca. 600 m fußläufiger Entfernung.

### **5.2 Landwirtschaft und Kleingärten**

Durch die Ausweisung von Bauflächen werden ca. 2,34 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme ist aus der Sicht der Stadtentwicklung notwendig, um auch künftig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Eigentümer haben in einem notariellen Vertrag mit dem Erschließungsträger der Nutzung der Fläche als Bauland zugestimmt. Die Fläche ist kurzfristig verfügbar.

Durch die neue Haupteerschließung des Plangebietes über den Riesackweg, reicht künftig die Breite des vorhandenen Wirtschaftsweges nicht mehr aus. Daher muss eine ca. 670 m<sup>2</sup> kleingärtnerisch genutzte Fläche für die neue Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hameln und ist derzeit verpachtet. Die betroffenen Kleingärten sind planungsrechtlich nicht geschützt und müssen mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden. Im Stadtgebiet stehen noch ausreichende Flächen für Kleingärten zur Verfügung.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen. Die dabei zu erwartenden verhältnismäßig langen Ver- und Entsorgungswege, wie z.B. zum Vogelbeerweg, An den Lehmkuhlen und Schillings Grund, sind mit dem Erschließungsträger abgestimmt. Die Kosten für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen sind von dem Erschließungsträger in vollem Umfang zu tragen und werden parallel zum Bauleitplanverfahren in einem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag gesichert. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen für die Baugrundstücke auf dem Flurstück 42/5 und der restlichen Fläche des Flurstücks 42/6, der Flur 9 in der Gemarkung Hameln.

#### **Energieversorgung**

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

Das Gebiet soll nicht an ein örtliches Netz zur Wärmeversorgung angeschlossen werden. Die Versorgung des Gebietes zur Wärmeengewinnung erfolgt im Gebiet selbst mittels regenerativen Energien wie Pelletheizungen, Wärmepumpen, Erdreichwärmetauscher etc.

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln GmbH. Mit der Einrichtung der neuen Förderstandorte "Tünderanger" und "Haarbach" sowie der Beibehaltung des Standortes "Hohes Feld" ist die Wasserversorgung langfristig sichergestellt. Die Summe der technisch möglichen und fachlich vertretbaren Förderleistungen aller drei Fassungen übersteigt den derzeitigen tatsächlichen Bedarf. Bei Beantragung der Bewilligung für den Träger der öffentlichen Wasserversorgung wurde für den allgemeinen Bedarfszuwachs ein Faktor von 10 % berücksichtigt, so dass auch die formalen Voraussetzungen geschaffen wurden. Der Mehrbedarf für das hier angesprochene Siedlungsgebiet kann daher ohne Schwierigkeiten gedeckt werden.

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit den Brandschutzprüfern sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

#### **Schmutzwasser**

Die zentrale Kläranlage (KA) Hameln bildet den Entsorgungsschwerpunkt im Landkreis Hameln-Pyrmont. Der Entsorgungsraum Hameln erstreckt sich nicht nur auf das Stadtgebiet selbst, sondern bezieht auch Teile der Umlandgemeinden ein. Die KA Hameln hat für das Stadtgebiet einen Anschlussgrad von 99,7%. Auch bei der Entwicklung neuer Baugebiete ist ein Anschluss vorgesehen. Die Entsorgung des Plangebietes ist demnach sichergestellt und wird an dem Schutzwasserkanal in der Straße „An den Lehmkuhlen“ angeschlossen.

#### **Regenwasser**

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

Alternativ zur Regenrückhaltung besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über ein Mulden-Rigolensystem teilweise zu versickern. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der topografischen sowie hydrologischen Verhältnisse nicht möglich. Die Forderung zur

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

Darüber hinaus ist die Anlage eines zentralen Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser aus dem Regenwasserrückhaltebecken auf den natürlichen Abfluss zu reduzieren und über einen Kanal in den Graben am Schillingsgrund einzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser auf der Erschließungsstraße am Riesackweg ist über eine Mulde zwischen dem vorhandene Wirtschaftsweg und der neuen Erschließungsstraße zu versickern.

#### **5.4 Infrastruktur und Versorgung**

Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ist durch die zentrale Lage des Plangebietes sichergestellt.

Durch das Baugebiet entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen, da die Versorgungssituation entsprechend den Anforderungen des Nds. Gesetzes für Tageseinrichtungen für Kinder im Stadtgebiet insgesamt als ausreichend zu bewerten ist.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Ausweisung des Kindergartenentwicklungsplanes im Einzugsbereich 4, in dem 2 Einrichtungen vorhanden sind: die Kindertagesstätten Paul-Gerhardt-Weg und Friedrich-List-Straße.

Die Grundschulversorgung ist für das Plangebiet durch die Schule Adalbert-Stifter-Weg sichergestellt. Im näheren Wohnumfeld befinden sich zudem Orientierungsstufe, Realschule und Gymnasium.

**Weitere Auswirkungen auf private und öffentliche Belange sind durch die Planung nicht zu erwarten.**

### **6. Zusammenfassung der Abwägung**

Mit dem vorliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Konzentration künftiger Entwicklungsflächen auf die Kernstadt und die stadtnahen Bereiche anzustreben, um negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, wie beispielsweise eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und eine unzureichende Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden. Diese räumliche Konzentration entspricht den Prinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und des demographischen Wandels ebenso wie den Zielen der Raumordnung, die Wohnbebauung auf Mittelzentren zu konzentrieren und diese als Siedlungsschwerpunkte auszubauen.

Auch wenn die Bauentwicklung strukturell und konjunkturell sehr stark abgenommen hat, ist zur Stärkung der Wohnfunktion in Stadt und Region auch künftig ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen vorzuhalten. Das Angebot ist hierbei am Bedarf zu orientieren, der sich u. a. aus Kriterien wie Lage, Preis, Größe, Neu- oder Altbau aber auch Themen wie ökologisches Wohnen etc. bildet. In der Hamelner Kernstadt stehen derzeit nur noch vereinzelte Bauplätze zur Verfügung, so dass hier ein Bedarf einer neuen Flächenausweisung erkennbar ist, der über das Angebot am Riesackweg gedeckt werden kann. Der Apenberg/Basberg bietet durch seine zentrale Lage in Kombination mit den angrenzenden Naherholungsgebieten des Hamelner Stadforstes entscheidende Standortvorteile gegenüber anderen Lagen. Für das Gebiet wurde zudem eine ökologische Konzeption entwickelt, die geeignet scheint, be-

sondere Zielgruppen zu erreichen. Diese Konzeption wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sichergestellt.

Die Belange des bestehenden Wohnumfeldes wurden bei der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet soll, angepasst an die angrenzende Wohnbebauung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Infolge der Gleichartigkeit der Nutzungen sind für die bestehenden Wohnnutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Zum einen sind Standort untypische Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke etc. ausgeschlossen, da sie eine Störung der Wohnruhe nach sich ziehen könnten. Zum anderen ist das aus der Planung resultierende Verkehrsaufkommen durch die städtebaulich angestrebte maßvolle Verdichtung, die ihren Ausdruck u.a. in den Festsetzungen der GRZ (0,3), nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten findet, als nicht erheblich einzustufen.

Die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung sind im Rahmen der Planung ebenfalls berücksichtigt. Die äußere Erschließung ist über den Riesackweg, den Vogelbeerweg und die Straße Hammelstein sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung ist demgegenüber aufwändiger, da sie über weite Teile das Gesamtgebiet Apenberg geführt werden muss. Dieser Aufwand ist dem Investor bekannt und wurde im Rahmen der Gesamtkalkulation berücksichtigt und stellt die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung nicht in Frage.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt. Die relevanten Umweltbelange wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Durch die Planung werden derzeit nicht bebaute Bereiche im Außenbereich in Anspruch genommen. Dieses ist im Hinblick des Stadtentwicklungszieles eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraumangebotes als vertretbar einzustufen.

Die Umweltprüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Maßgebliche Eingriffsbestandteile waren dabei zum einen die Veränderung des Landschaftsbildes, zum anderen aber auch der Anteil zukünftig überbauter bzw. versiegelter Grundflächen mit Funktionsverlusten für Boden, Wasser, Arten und Biotope. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bei Beibehaltung des vorrangigen Planungsziels „Entwicklung von Bauflächen für den Wohnungsbau“, im Plangebiet nicht möglich bzw. sind auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll, da sie häufig nicht umgesetzt werden. Die Entwicklung von Maßnahmen, die in einem Biotopverbund stehen wie die Ökokontofflächen sind hier sinnvoller.

Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden auf der Fläche „Im golden Winkel“ des Flächenpools der Stadt Hameln durchgeführt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der externen Kompensationsmaßnahme beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. gärtnerisch genutzter Flächen ist zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellungen erforderlich.

Sonstige Auswirkungen, die einer Durchführung der Planung entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

## **7. Verfahren und Beschlüsse**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt. Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 08.10.2007 bis 26.10.2007 in der Abteilung Stadtentwicklung und Planung der Stadt Hameln.

Hierzu parallel wurde den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabbeteiligung die Gelegenheit gegeben, die Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit einer Kurzerläuterung der allgemeinen Planungsziele hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen von Bürgern (Unterschriftenlisten) und dem BUND eingegangen, die gegen die gesamte geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. Diesen Stellungnahmen können aus den in dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt werden.

## **7.2 Beschlüsse**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am 26.09.2007 die Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.