

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	08.09.2009	104/2009 B-Vers. 01 S-Vers. 01

Beschlussvorlage

Überschrift der Vorlage:	ö	nö	öbF
Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 - Riesackweg Bebauungsplan Nr. 737 - Riesackweg - Prüfung der Stellungnahmen -	X		

Unterschriften:

Abteilungsleiter/in:	Fachbereichsleiter:	Fachdezernent:	Oberbürgermeisterin:
----------------------	---------------------	----------------	----------------------

Beteiligungen:	Unterschrift:
----------------	---------------

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	08.09.2009	104/2009 B-Vers. 01 S-Vers. 01

Beschlussvorlage

Überschrift der Vorlage:	ö	nö	öbF
Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 - Riesackweg Bebauungsplan Nr. 737 - Riesackweg - Prüfung der Stellungnahmen -	X		

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnisse:		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für erneuerbare Energien, Bau und Umwelt	17.09.2009			
Verwaltungsausschuss	23.09.2009			
Rat	30.09.2009			

Beschlussvorschlag:

Die nachstehend im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 04.06.2009 bis 17.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 25.05.2009 bis 17.07.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vorgebrachten Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 - Riesackweg und zum Bebauungsplan Nr. 737 - Riesackweg;

1. der GWS Stadtwerke Hameln, Schreiben vom 23.06.2009, Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 1 der Vorlage,
2. der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont, Schreiben vom 13.07.2009, Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 2 der Vorlage,

werden / wurden berücksichtigt;

3. der NABU Niedersachsen, Schreiben vom 08.07.2009, Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 3 der Vorlage,
4. der Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Schreiben vom 09.07.2009, Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 4 der Vorlage,
5. der BUND - Kreisgruppe Hameln-Pyrmont, Schreiben vom 17.10.2007, 23.04.2008 und 22.07.2009, Kopien der Originalschreiben siehe Anlage 5.1, 5.2, 5.3, der Vorlage
6. von Herrn Andreas Egbers, Schreiben vom 17.07.2009.
7. von Herr Keller-Cost, Schreiben vom 07.06.2009,

werden / wurden teilweise berücksichtigt;

8. von Frau Gerda Günther, Schreiben vom 06.06.2009,
9. von Familie Andreas Kroll, Schreiben vom 07.06.2009,
10. von Herrn Axel Müller, Schreiben vom 07.06.2009,
11. von Frau Almut Friedrich und Herrn Horst Friedrich, Schreiben vom 10.06.2009,
12. von den Eheleuten Kroll, Schreiben vom 10.06.2009,
13. von Frau Birgit Krauß und Herrn Hans Jürgen Krauß, Schreiben vom 02.07.2009,
14. von Herrn Herbert Piepenschneider, Schreiben vom 09.07.2009.

werden / wurden nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Aus Gründen des Persönlichkeits- und des Datenschutzes sind die Stellungnahmen von Privatpersonen nicht der Öffentlichkeit zugänglich (öffentliche Ratsvorlage, die auch über das Ratsinformationssystem im Internet abgerufen werden kann). Es erfolgt im Rahmen dieser Abwägung eine Zusammenfassung der Stellungnahmen. Eine Akteneinsicht ist für Ratsmitglieder möglich.

Begründung:

**Zu 1. der GWS Stadtwerke Hameln, 23.06.2009,
Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 1**

Kurzfassung der Stellungnahme:

Gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan besetzt aus Sicht der GWS Stadtwerke Hameln GmbH keine Bedenken. Es wird jedoch der Hinweis gegeben, dass südöstlich des Regenwasserrückhaltebeckens eine 10-kV Station erforderlich ist.

Prüfung und Abwägung:

Im Bebauungsplan ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen und östlichen Randbereich festgesetzt. Die Errichtung einer 10-kV Station kann aufgrund der erschwerten Zuwegung zum südöstlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Nähe zur Wohnbebauung nicht zugestimmt werden. In Absprache mit Stadtwerken soll die 10- kV Station südwestlich des Regenrückhaltebeckens entlang des Riesackweges errichtet werden, diese wird im Bebauungsplan gesichert.

Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zu 2. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, 13.07.2009, Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 2

Kurzfassung der Stellungnahme:

Gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont soll die südlich des Riesackweges ausgewiesene Altablagerung Nr. 252 006 4 035:

- 1. in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 berücksichtigt werden und der Hinweis, dass sofern sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenkontamination ergeben, umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beteiligen ist, mit aufgenommen werden.*
- 2. in den Bebauungsplan als Hinweis mit folgendem Text berücksichtigt wird: „Südlich des Riesackweges befindet sich eine im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfasste Altablagerung mit der Nummer 525 006 4035. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die zwischen 1980 und 1988 verfüllt wurde und heute als Wiese genutzt wird. Ein Gefährdungspotenzial für das geplante Baugebiet wird nicht gesehen. Sollte sich jedoch bei den Erdarbeiten Hinweise auf Bodenkontaminationen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont umgehend zu informieren.“*

Prüfung und Abwägung:

Zu 1.: Im Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist südlich des Riesackweges bereits das Symbol für Altablagerungen dargestellt, das sich auf die Altablagerung Nr. 252 006 4 035 bezieht. Der Flächennutzungsplan entfaltet für Bürger keine unmittelbare Wirkung. Er stellt die planerische Grundkonzeption der Gemeinden dar. Die entsprechenden Hinweise werden daher nicht im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zu 2.: Der Text wird im Bebauungsplan als Hinweis nachrichtlich übernommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

**Zu 3. Stellungnahme der NABU Niedersachsen, 08.07.2009,
Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 3**

Kurzfassung der Stellungnahme:

Nach Ansicht des NABU beinhaltet das Planungsvorhaben ein hohes Konfliktpotential.

Der NABU erkennt an, dass das Planungsvorhaben den Zielsetzungen der Innenentwicklung unter Ausnutzung von Randbereichen der Hamelner Kernstadt entspricht. Die lagebedingten Standortvorteile des Gebietes durch die kurze Entfernung zur Altstadt, ein gutes Dienstleistungsangebot sowie gute Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe werden ausdrücklich benannt. Hieraus ergeben sich auch ökologische Standortvorteile. Durch die kurzen Wegebeziehungen besteht ein sehr hohes und vorbildliches CO₂-Energieeinsparpotential.

In der Zusammenschau überwiegen für den NABU aber die nicht unerheblichen Auswirkungen der Planung:

1) Bedeutung für die Naherholung

Aus Sicht des NABU hat der Bereich in dem das Planvorhaben liegt, eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet am Stadtrand, einen hohen Landschaftserlebniswert und eine gute Fernsicht, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Bereits die Verringerung des Abstandes zwischen der zukünftigen Bebauung und dem Waldrand stellt eine Beeinträchtigung dar. Dadurch wird die Wertigkeit für Naherholungssuchende insgesamt herabgesetzt.

2) Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Natur und Landschaft

Der NABU geht davon aus, dass durch die künftige Bebauung der Nahrungsraum und das Jagdrevier für Tiere in dem Bereich vollständig verloren gehen. Auch wenn das Plangebiet selbst kein geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatSchG) und die Umgebung durch weiträumige Bebauung und Kleingärten teilweise anthropogen überformt ist, sind die Auswirkungen aus Sicht des NABU insgesamt als hoch einzustufen. Der NABU hat bezogen auf Arten und Lebensgemeinschaften noch Informationsbedarf. Diese liegen dem NABU inzwischen vor.

3) Energiekonzept

Im Hinblick auf den Einsatz regenerativer Energien erwartet der NABU verbindliche Regelungen.

4) Bauflächenausweisung

Auch wenn das Baugebiet infolge seiner zentrale Lage Standortvorteile und seiner sukzessiven Realisierung über Bauabschnitte aufweist, ist der NABU der Auffassung, dass zunächst Maßnahmen der Innenverdichtung umgesetzt und eine prozentual bessere Vermarktung des Hottenbergfeldes erreicht werden sollten, um einen weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden. Das gesamtstädtisch vorhandene Bauflächenangebot scheint dem NABU auch im Hinblick auf den demographischen Wandel als ausreichend bemessen.

5) Offene Fragen

Der NABU hat bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften, Eingriffsbilanzierung, Abgrenzung des Flächennutzungsplans und Altablagerungen noch Informationsbedarf.

Prüfung und Abwägung:

1) Bedeutung für die Naherholung

Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind infolge der Planung nicht vollständig zu vermeiden, sie werden aber durch einzelne Festsetzungen weitestgehend minimiert und ausgeglichen. So bleibt der alleeartige Charakter der Zuwegung erhalten, die getrennt vom Fahrverkehr erfolgt. Durch den geplanten Spielplatz in Randlage des Plangebietes entsteht ein zusätzliches Angebot. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung sorgt für einen fließenden Übergang zwischen der Neubebauung und dem Landschaftsraum. Die Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis können durch diese Maßnahmen deutlich verringert werden. Demgegenüber können die Verringerung des Abstandes zwischen Siedlungsrand und Waldrand sowie die Einschränkungen in den Blickbeziehungen durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen nicht ausgeglichen oder minimiert werden.

Die Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion bleiben somit zwar trotz Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen erheblich, vor dem Hintergrund des Stadtentwicklungszieles zur Ausweisung innenstadtnaher Bauflächen aber als vertretbar einzustufen.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

2) Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind in dem Gutachten „Arten und Biotope“ vom Landschafts- und Architekturbüro Georg von Luckwald, Hameln und dem Fledermausbeauftragten der Stadt Hameln - Herrn Marcek ausführlich betrachtet. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass entgegen den ursprünglichen Erwartungen die Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet insgesamt nicht als erheblich einzustufen sind.

Auszug aus dem Gutachten zur Fauna:

„Brutvögel:

Dem Untersuchungsgebiet in seiner Gesamtheit kommt eine Bedeutung als Lebensraum einer vielfältigen und artenreichen Vogelfauna zu aufgrund seines Strukturereichtums und seiner Lage zwischen den Waldrandbereichen im Osten und den Siedlungsbereichen im Westen. Als einzige gefährdete Art wurde die Rauchschnalbe im Nordosten festgestellt, in einem Teilbereich, welcher durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Die Teilflächen, welche zur Bebauung vorgesehen sind, weisen für sich genommen eine geringe Bedeutung für die Vogelfauna auf, da innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs nur sehr wenige und allgemein häufige Arten festgestellt wurden.

Mit der geplanten Eingrünung des Baugebietes, des Spielplatzes und des Regenrückhaltebeckens werden 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 die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen bezüglich der Vogelfauna vermieden bzw. ausgeglichen.

Fledermäuse:

Dem Untersuchungsgebiet kommt eine Bedeutung als Jagdlebensraum für Fledermäuse zu. Insbesondere die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* / *M. brandtii*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) treten regelmäßig in diesem Gebiet auf. Es handelt sich hierbei um Arten, die auch und gerade in Siedlungsbereichen vorkommen und dort auch ihre Quartiere haben (v. a. Zwerg- und Breitflügelfledermaus). Im Zuge der Jagdaktivität werden insbesondere die reich strukturierten Flächen sowie die Randlinien entlang von Wegen, Hecken und Baumreihen genutzt.

Diejenigen Teilflächen des Untersuchungsgebietes, die zur Bebauung vorgesehen sind, weisen nur geringe Qualitäten als Jagdhabitat für Fledermäuse auf.

Mit der geplanten randlichen Eingrünung des Baugebietes v. a. 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 Apenberg gesichert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes - unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen - keine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna verbleibt.

Sonstige Tierartengruppen

Bei allen weiteren Tierartengruppen (z.B. Amphibien, Tagfalter) liegen keine Hinweise auf Vorkommen streng bzw. europarechtlich geschützter Arten vor. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes und aufgrund der i.d.R. sehr spezifischen Habitatansprüche der betreffenden Arten sind keine Vorkommen von aufgrund der FFH-Richtlinie oder aufgrund nationaler Vorschriften streng geschützten Arten zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit

Es ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes (§ 42 BNatSchG) durch die im Plangebiet Riesackweg vorgesehenen Bauvorhaben nicht erfüllt werden. Diese Aussage steht unter der Voraussetzung, dass die Rodungs- und Fällarbeiten im Plangebiet im Zeitraum Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

Die Durchführung von Maßnahmen des besonderen Artenschutzes („CEF-Maßnahmen“) ist für den B-Plan Nr. 737 nicht erforderlich.“

Die Bewertung der Situation von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsbilanzierung wurden in Kooperation mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet, so dass die hiermit verbundenen Ziele ausreichend gewürdigt wurden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

3) Energiekonzept

Für die Stadt Hameln hat das Baugebiet Riesackweg im Hinblick auf das ökologische Bauen mit regenerativen Energien Modellcharakter. Erstmals in der Geschichte Hamelns wird ein Baugebiet nicht an ein Wärmeversorgungsnetz angeschlossen.

Ein zwischen der Stadt und dem Investor geschlossener städtebaulicher Vertrag regelt die ökologischen Standards des neuen Baugebietes. Neben der gesetzlich verschärften ENEC 2009, darf der jährliche spezifische Heizwärmebedarf $Q'_{H} 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ nicht überschreiten, darf der jährliche auf die Gebäudenutzfläche (A_N) bezogene Primärenergiebedarf Q'_{Pmax} ($\text{kWh/m}^2\text{a}$) sowie der spezifische Transmissionswärmeverlust H'_T ($\text{W/m}^2\text{K}$) die Werte der Energieeinsparverordnung 2009 -10% (ENEV 2009 -10%) nicht überschreiten. Zur konsequenten Minderung der Transmissionswärmeverluste durch die Außenbauteile sind Höchstwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile der wärmeübertragenden Umfassungsflächen einzuhalten, die in Teilen weit unter den Anforderungen der neuen ENEV 2009 liegen. Zur ausreichenden Be- und Entlüftung der Räume wird der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage gefordert. Zur Sicherung einer schadstoffarmen Energieversorgung ist der Einsatz von fossilen und flüssigen Brennstoffen wie Gas, Flüssiggas, Öl, Stein-/Braunkohle sowie reine Elektroheizungen und Nachtspeicheröfen ausgeschlossen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Bauherr zur Qualitätssicherung einen Blower-Door-Test zur Überprüfung der Gebäudedichtigkeit durchzuführen, den Energiebedarfsausweises sowie eine Bestätigung/Nachweis der Ausführungen gemäß eingereichtem Energieeinsparnachweis durch einen Gutachter, Energieberater oder ein qualifiziertes Ingenieurbüro vorzulegen.

Aus Sicht der Stadt Hameln ist die Sicherung der energetischen Ziele im städtebaulichen Vertrag ausreichend, eine Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung weist demgegenüber deutlich mehr Unsicherheiten, da energetische Standards im Zuge des Bodenrechts (Baugesetzbuch) rechtlich zumindest nicht unumstritten sind.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

4) Bauflächenausweisung/Wohnungsbedarf

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt heute stärker denn je qualitativen Aspekten unterworfen. Über die Zukunftsfähigkeit eines Neubau- und Bestandsangebotes entscheiden in diesem Sinn klar definierte Bedürfnisse. Thematische Wohngebietsentwicklungen spielen hierbei eine stetig wachsende Rolle. Beispiele hierfür sind ökologisches oder energieautarkes Bauen und Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Wohnen auf dem Land/in der Stadt.

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. Neben den oben genannten Qualitätskriterien sind zudem auch Kriterien wie Lage (Kernstadt/oder bestimmter Ortsteil), Preis und Größe, Neu- oder Altbau zu berücksichtigen.

Die Angebote Riesackweg und Hottenbergfeld sind vor diesem Hintergrund nicht vergleichbar. Wer sich für einen Bauplatz am Riesackweg interessiert, möchte innenstadtnah wohnen, um die entsprechenden Lagevorteile zu nutzen. Dieses Gefühl wird sich am Hottenbergfeld nicht einstellen.

Mit dem Riesackweg sollen Flächen für den Einfamilienhausbau in der Kernstadt angeboten werden. Die hohe Nachfrage nach innenstadtnah gelegenen Baulandangeboten hat sich deutlich bei der Konversion der Scharnhorstkaserne gezeigt. Die Entwicklung von ca. 40 Bauplätzen im Plangebiet über einen Entwicklungszeitraum von rd. 5-10 Jahren ist diesem Bedarf angemessen und keinesfalls „übererfüllt“.

In der Hamelner Kernstadt stehen derzeit nur noch vereinzelte Bauplätze als Baulücken zur Verfügung. 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. Daher ist ein Bedarf einer neuen Flächenausweisung erkennbar.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

5) Offene Fragen

Die zum Schluss gestellten Fragen, wurden hinreichend beantwortet. Der NABU hat darüber hinaus keine weitere Stellungnahme abgegeben.

Ergebnis: Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Zu 4. Stellungnahme der Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.. 09.07.2009, Kopie des Originalschreibens siehe Anlage 4

Kurzfassung der Stellungnahme:

Die Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. bringt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Gründe zum Ausdruck: Die geplanten Baumaßnahmen greifen zu stark in die Naturschutzbelange ein und haben eine unnötige Zersiedelung einer attraktiven und exponierten Landschaft zur Folge. Mit dem

geplanten Bauvorhaben wird unverhältnismäßig in das Schutzgut Pflanzen und Tiere eingegriffen, da eine Beseitigung angestammter Lebensräume für die heimische Tierwelt und im erheblichen Maße auch eine Verdichtung des Bodens erfolgt. Zudem bieten andere Baugebiete noch ein ausreichendes Angebot.

Prüfung und Abwägung:

Zum Aspekt Eingriff Naturschutzbelange / Landschaftsbild

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen in einem bisher unbebauten Bereich sind zwangsläufig teilweise erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und hier insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu kompensieren sind.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind geeignet, einen Großteil der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet 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, das 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. Die Bündelung externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, da sie räumlich konzentriert sind und so zu einer Biotopvernetzung beitragen können.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

Zum Aspekt Arten und Lebensgemeinschaften

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 2 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

Zum Aspekt Baulandbedarf/Nachfrage

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 4 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Zu 5. Stellungnahme der BUND – Kreisgruppe Hameln-Pyrmont, 17.10.2007, 23.04.2008 und 22.07.2009, Kopien der Originalschreiben siehe Anlage 5.1, 5.2 und 5.3

Kurzfassung der Stellungnahme:

Die BUND – Kreisgruppe Hameln-Pyrmont hat in zahlreichen Stellungnahmen Kritik an der Entwicklung des Baugebietes Riesackweg geäußert. Da diese Kritik in weiten Teilen generalklauselhaft erfolgt, z.B. allgemeine Klimadiskussion, werden an dieser Stelle nur die Bebauungsplan-relevanten Aspekte zusammengefasst:

1) Fehlende Nachfrage / ausreichendes Angebot/ demographischer Faktor

Der BUND hält das bestehende Bauplatzangebot für ausreichend. Exemplarisch wird insbesondere das Hottenbergfeld mit über 100 freien Bauplätzen angeführt. Durch das Baugebiet Riesackweg wird die Vermarktung und damit die Refinanzierung des Baugebietes Hottenbergfeld verzögert.

Bei der Neuausweisung wird nach Auffassung des BUND der demographische Faktor außer Acht gelassen. Eine Abnahme der Bevölkerung führt in der Konsequenz des BUND zu einem Verzicht auf Neuausweisung von Baugebieten. Das zusätzliche Baulandangebot führt nach Auffassung des BUND zu einer Verzerrung des Wohnungsmarktes für Bestandsimmobilien und letztendlich auch zu einem Wertverlust. Der BUND sieht für die Stadt insgesamt keinen Bedarf und hält die vorliegende Planung für eine Gefälligkeitsplanung.

2) Landschaftsverbrauch / Flächenversiegelung / Bodenverbrauch / Beeinträchtigung der Naherholung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Der BUND kritisiert den zusätzlichen Verbrauch von Landschaft, Flächen und Boden, dem Grundsatz des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der ausreichenden Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte wird seiner Auffassung nach widersprochen. Nach Auffassung des BUND wird durch das Baugebiet die Erholungsfunktion des Apenbergs und der angrenzenden Bereiche für die Bevölkerung gestört.

3) Widersprüche im Flächennutzungsplan / zu bisherigen Stadtentwicklungszielen / zum Regionalen Raumordnungsprogramm

Der BUND sieht aufgrund der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen andere Prioritäten im Umfeld des Baugebietes, das im Gegensatz zu anderen Teilen des Areals Apenberg/ Schillingsgrund bisher eben überwiegend nicht als Wohnbaufläche dargestellt war. Der Bebauungsplan steht dementsprechend für den BUND im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Ebenfalls einen Widerspruch stellt nach den Aussagen des BUND das Verhältnis der Planung zur Regionalplanung dar – dem Ziel Innenentwicklung wird nicht entsprochen.

4) Lagebedingte Nachteile bzw. Auswirkungen

Das Baugebiet ist zwar verkehrlich angebunden, die Anbindung führt jedoch für den BUND zu einer nicht vertretbaren Erhöhung der Belastung der Anwohner in den Erschließungsstraßen. Die Anbindung an den ÖPNV ist auch nicht besser als in anderen Bereichen.

Darüber hinaus fehlt dem Baugebiet eine gute Nahversorgung und es hat einen hohen Erschließungsaufwand zur Folge, durch die notwendigen Kanäle zu den Straßen Schillings Grund und An den Lehmkuhlen.

5) Naturschutz

Der BUND hält es für unverträglich, dass ein Baugebiet ausgewiesen wird, das (nach bisherigem Planungsstand) erhebliche Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz hat.

6) Folgekosten

Der BUND sieht bei der bestehenden Planung den Aspekt Folgekosten der vorliegenden Planung unzureichend reflektiert.

7) Fehlende Modellhaftigkeit

Die Modellhaftigkeit des Baugebietes ist für den BUND nicht erkennbar bzw. lässt sich in jedem anderen Baugebiet auch realisieren. Modellhaft wären nach seiner Auffassung nur Passivhäuser oder Energie-Plus-Häuser und / oder eine energetische Sanierung von Bestandsgebäuden.

8) Bisherige Stellungnahmen

Der BUND kritisiert, dass seine bisherigen Stellungnahmen im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt wurden.

Prüfung und Abwägung:

1) Fehlende Nachfrage / ausreichendes Angebot / demographischer Faktor

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt heute stärker denn je qualitativen Aspekten unterworfen. Über die Zukunftsfähigkeit eines Neubau- und Bestandsangebot entscheiden in diesem Sinn klar definierte Bedürfnisse. Thematische Wohngebietsentwicklungen spielen hierbei eine stetig wachsende Rolle, Beispiele hierfür sind Ökologisches oder energieautarkes Bauen und Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Wohnen auf dem Land/in der Stadt.

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. Neben den oben genannten Qualitätskriterien sind zudem auch Kriterien wie Lage Kernstadt/oder bestimmter Ortsteil, Preis und Größe, Neu- oder Altbau zu berücksichtigen.

Die Angebote Riesackweg und Hottenbergfeld sind vor diesem Hintergrund nicht vergleichbar. Die vom BUND angeführte annähernd gleiche Entfernung zur Altstadt ist zwar objektiv messbar aber eben subjektiv nicht nachvollziehbar. Wer sich für einen Bauplatz am Riesackweg interessiert, möchte in der innenstadtnah wohnen, um die entsprechenden Lagevorteile zu nutzen. Dieses Gefühl wird sich für ihn am Hottenbergfeld nicht einstellen.

Mit dem Riesackweg sollen Flächen für den Einfamilienhausbau in der Kernstadt angeboten werden. Die hohe Nachfrage nach innenstadtnah gelegenen Baulandangeboten hat sich deutlich bei der Konversion der Scharnhorstkaserne gezeigt. Die Entwicklung von ca. 40 Bauplätzen im Plangebiet über einen Entwicklungszeitraum von rd. 5-10 Jahren ist diesem Bedarf angemessen und keinesfalls „übererfüllt“.

In der Hamelner Kernstadt stehen derzeit nur noch vereinzelte Bauplätze als Baulücken zur Verfügung, so dass hier ein Bedarf einer neuen Flächenausweitung erkennbar ist. 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.

Nachteilige Auswirkungen auf die Vermarktung der Baugrundstücke in anderen Ortsteilen, insbesondere im Hottenbergfeld sind zwar nicht ausgeschlossen, sie dürften aber nur vereinzelt auftreten, da sich die Zielgruppen deutlich

unterscheiden. Die Realisierung des Hottenbergfeldes war nie als kurzfristige Maßnahme geplant, dementsprechend ist auch die Finanzierungsplanung ausgerichtet. Da die Stadt beim Riesackweg nicht investiv vorgeht, bleibt diese Situation unverändert.

Eine Verzerrung des Bestandsimmobilienmarktes ist durch das zusätzliche Angebot von rd. 40 Bauplätzen über einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren als nicht gravierend einzustufen. Für etwaige Wertverluste von Bestandsgebäuden sind in erster Linie nicht Neuausweisungen in dem hier vorgesehenen Umfang verantwortlich, sondern der Strukturwandel im Wohnungsmarkt selbst. Seit Ende der 1990er Jahre hat sich dieser vom einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt verändert. Verstärkt wird dieser Wandel durch den demographischen Faktor.

Die dargelegten Stadtentwicklungsziele verdeutlichen ausreichend, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Gefälligkeitsplanung handelt.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

2) Landschaftsverbrauch/ Flächenversiegelung/ Bodenverbrauch/ Beeinträchtigung der Naherholung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

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 zu reduzieren und eine ausreichende Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu erreichen. Diese räumliche Konzentration auf die Kernstadt 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. Dem gegenüber soll die Entwicklung in den Ortslagen auf den Eigenbedarf beschränkt bleiben.

Da wie unter Nr. 1) ausgeführt eine Nachfrage für innenstadtnahe Bauplätze besteht, erscheint die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und der Bodenverbrauch vertretbar. Aus Sicht der Stadt Hameln würde der Verzicht eines entsprechenden Angebotes deutlich negativere Auswirkungen, z.B. einer Abwanderung der Zielgruppe nach sich ziehen.

Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind infolge der Planung nicht vollständig zu vermeiden, sie werden aber durch einzelne Festsetzungen weitestgehend minimiert und ausgeglichen. So bleibt der alleeartige Charakter der Zuwegung erhalten, die zudem getrennt vom Fahrverkehr erfolgt. Durch den geplanten Spielplatz in Randlage des Plangebietes entsteht zudem ein zusätzliches Angebot. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung sorgt für einen fließenden Übergang zwischen der Neubebauung und dem Landschaftsraum. Die Auswirkungen auf die Naherholung sind im Hinblick auf das Stadtentwicklungsziel zur Ausweisung innenstadtnaher Wohnbauflächen als hinnehmbar zu bewerten.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist vor dem Hintergrund der entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen als vertretbar

einestufen. So attraktiv landwirtschaftliche Flächen in Innenstadtrandlagen auch sein mögen, der Aspekt der Bereitstellung von Wohnbauflächen hat hier eindeutig Vorrang.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

3) Widersprüche im Flächennutzungsplan/ zu bisherigen Stadtentwicklungszielen/ zum Regionalen Raumordnungsprogramm(RROP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten. Für die Kernstadt enthält das RROP den Entwicklungsschwerpunkt „Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes“. Selbst wenn es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Innenentwicklung handelt, widerspricht die Planung nicht den Zielen der Regionalplanung. Dem Grundsatzziel „Innenentwicklung/ Vermeidung von Landschaftszersiedlungen“ kommt insofern „nur“ ein programmatischer Charakter zu und greift in diesem Sinne keineswegs in die Planungshoheit der Gemeinden ein.

Die bisherigen Darstellungen des FNP stehen nicht im Widerspruch zu vorliegenden Planung. Erstens war der Bereich Riesackweg bereits in frühere Planungen einbezogen worden, etwa im Rahmen der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Apenberg / Schillings Grund 1993-1995. Zweitens hat die Stadt Hameln ihr Entwicklungsziel zur Erschließung dieses zentral gelegenen Areals am Apenberg mit den bereits umgesetzten Bebauungsplänen „An der Knabenburg“, „Unter den Wisselbäumen“ und „Östlich Basbergstraße“ stetig weiterverfolgt. Mit dem Riesackweg soll nunmehr der 4. Abschnitt realisiert werden, weiterentwickelt wird immer dort, wo die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung erfüllt sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen wird.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

4) Lagebedingte Nachteile bzw. Auswirkungen

Die Planung führt zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den zuzubringenden Erschließungsstraßen. Dieser ist aber als vertretbar einzustufen, da es sich um einen begrenzten reinen Ziel-Quellverkehr handelt. Durchgangsverkehr ist aus der örtlichen Situation heraus ausgeschlossen. Das Plangebiet bietet bei einer engen Parzellierung maximal 40 Bauplätze. Die Nachfrage der Kaufinteressenten tendiert aber eher zu größeren Baugrundstücken, so dass die maximale Grundstücksanzahl niedriger liegen dürfte. Im Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Durch diese Einschränkungen wird sichergestellt, dass eine überschaubare Anzahl von Wohneinheiten, nicht wie beispielsweise bei Reihen- oder Mehrfamilienhäusern, entstehen wird und dementsprechend auch ein begrenztes Verkehrsaufkommen.

Die Straße Vogelbeerweg und die weiterführenden Straßen sind als Wohnsammelstraßen das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Die Anbindung des Baugebietes kann bei der bestehenden Linienführung nicht weiter optimiert werden. Verbesserungen für die Zukunft – bei einer weiteren Entwicklung des Apenbergs – sind aber grundsätzlich möglich.

Die Nahversorgungssituation in Plangebietsumfeld ist wie der BUND zitiert als unzureichend einzustufen, jedoch ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass die Altstadt mit ihrem breiten Versorgungsangebot gut fußläufig und mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Darüber hinaus soll wie im Märkte- und Zentrenkonzept 1997 dargelegt, im Zuge der weiteren Entwicklung des Apenberges ein Standort für einen Nahversorger vorgehalten werden.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt

5) Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes, also auch des Artenschutzes, unterliegen wie alle Belange der Abwägung. Aufgabe der Umweltprüfung einschließlich ihrer Ergebnisdarlegung im Umweltbericht ist es hierfür ausreichende Beurteilungsgrundlagen bereitzustellen.

Bei den zur Auslage vorliegenden Aussagen der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten – und Lebensgemeinschaften handelte es sich um erste Abschätzungen. Wie im Umweltbericht dargelegt, sollten diese durch ein entsprechendes Gutachten verifiziert werden. Erfreulicherweise hat sich im Rahmen der Begutachtung herausgestellt, dass die Auswirkungen deutlich geringer sind als bisher erwartet.

Auszug aus dem Gutachten zum Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 2 der Stellungnahme des NABU.

Die Bewertung der Situation von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsbilanzierung wurden in Kooperation mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet, so dass die hiermit verbundenen Ziele ausreichend gewürdigt wurden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

6) Folgekosten

Zunächst ist festzustellen, dass für die Stadt Hameln die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen, der öffentlichen Erschließungsstraßen, des Regenwasserrückhaltebeckens, des Spielplatzes und der öffentlichen Grünflächen kostenlos ist und diese Flächen nach Abnahme unentgeltlich in den Besitz der Stadt Hameln übergehen.

Die Diskussion um Folgekosten der Siedlungsentwicklung ist ein hoch aktuelles Thema, wie auch der Bundesforschungsschwerpunkt REFINA (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flä-

chenmanagement) zeigt, das eine aktuelle Studie zum Thema herausgebracht hat.

Hier gilt es zwischen Steuereinnahmen und Infrastrukturkosten abzuwägen. Letztere sind entscheidend von der Entwicklungsgebietsgröße abhängig. Gebiete, die neue Baumaßnahmen wie Schulen und Kindergärten auslösen, sind anders zu beurteilen als Gebiete, die auf Dauer gesehen „nur“ Straßenunterhaltungskosten verursachen.

Zum Riesackweg ist hierzu festzustellen, dass durch das Gebiet kein Bedarf für die Schaffung neuer Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird. Das Angebot in den vorhandenen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten im Einzugsbereich ist ausreichend. Das Baugebiet sichert umgekehrt in einer Phase zu erwarteter rückläufiger Kinderzahlen die Auslastung der Einrichtungen, was aber im Gegenzug nicht bedeutet, dass ohne das Baugebiet die entsprechenden Einrichtungen zu schließen wären.

In Bezug auf die Aufwendungen zur Kanalunterhaltung ist festzustellen, dass die Abwasserbeseitigung ein in sich geschlossenes System ist, das sich durch die Kanalbaubeiträge und Kanalbenutzungsgebühren vollständig refinanziert. Das gilt auch für das Regenwasserrückhaltebecken.

In Bezug auf die Straßenunterhaltung ist festzustellen, dass diese in den ersten Jahren kaum Unterhaltungsaufwand erfordern. Die Reinigung etc. finanziert sich durch den entsprechenden Gebührenhaushalt.

Für die Grünflächen übernimmt der Investor eine Anwuchsgarantie, die auch eine entsprechende Pflege einschließt. Danach entsteht wie für alle übrigen Grünflächen im Stadtgebiet auch hier ein Aufwand. Die Flächen wurden im Zuge der Planung auf ein Minimum begrenzt, der vorgesehene Spielplatz erhält zudem eine einfache und damit weniger pflegewendige Grundausstattung. Zudem gilt es hierbei abzuwägen, dass das Angebot eben nicht nur für Kinder im Baugebiet selbst zur Verfügung steht sondern auch für die angrenzenden Bereiche und somit eine lang bestehende Versorgungslücke schließt. In die Abwägung der Folgekosten ist aber auch grundsätzlich einzubeziehen, dass insbesondere infolge des demographischen Wandels der Wohnungsmarkt einem grundlegenden Wandel unterliegt. Heute entscheiden zunehmend qualitative Aspekte über die Zukunftsfähigkeit von Neubau- und Bestandsangebot. Hierbei ist neben der Ausrichtung an dem Thema altersgerechtes Wohnen nach wie vor ein qualitativ ausreichendes Angebot für die Zielgruppe „junge Familie“ erforderlich. Diese befindet sich im Vergleich zu früheren Jahren heute in der komfortablen Situation am Markt ein nicht nur vielfältiges sondern derzeit auch die Nachfrage übersteigendes Angebot vorzufinden. Das ist zwar für den Bestandswohnungsmarkt aus Sicht der Eigentümer negativ, heißt aber für die Gemeinden nach wie vor, wenn das Angebot fehlt, weicht die Nachfrage an andere Standorte/andere Gemeinden aus.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

7) Fehlende Modellhaftigkeit

Dem Aspekt fehlender Modellhaftigkeit kann nicht gefolgt werden. Für Hamelner Verhältnisse hat das Baugebiet Riesackweg neben dem Rotenberg-Ost im Hinblick auf das ökologische Bauen mit regenerativen Energien Modellcharakter. Erstmals in der Geschichte Hamelns wird ein Baugebiet nicht an

ein Wärmeversorgungsnetz angeschlossen. Ein zwischen der Stadt und dem Investor geschlossener städtebaulicher Vertrag regelt die ökologischen Standards des neuen Baugebietes. Neben der gesetzlich verschärfte ENEC 2009, darf der jährliche spezifische Heizwärmebedarf Q''_H 50 kWh/m²a nicht überschreiten, darf der jährliche auf die Gebäudenutzfläche (A_N) bezogene Primärenergiebedarf Q''_{Pmax} (kWh/m²a) sowie der spezifische Transmissionswärmeverlust H'_T (W/m²K) die Werte der Energieeinsparverordnung 2009 -10% (ENEV 2009 -10%) nicht überschreiten. Zur konsequenten Minderung der Transmissionswärmeverluste durch die Außenbauteile sind Höchstwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile der wärmeübertragenden Umfassungsflächen einzuhalten, die in Teilen weit unter den Anforderungen der neuen ENEV 2009 liegen. Zur ausreichenden Be- und Entlüftung der Räume wird der Einbau eine mechanische Lüftungsanlage gefordert. Zur Sicherung einer schadstoffarmen Energieversorgung ist der Einsatz von fossilen und flüssigen Brennstoffen wie Gas, Flüssiggas, Öl, Stein-/Braunkohle sowie reine Elektroheizungen und Nachtspeicheröfen ausgeschlossen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Bauherr zur Qualitätssicherung einen Blower-Door-Test zur Überprüfung der Gebäudedichtigkeit durchzuführen, den Energiebedarfsausweises sowie eine Bestätigung/Nachweis der Ausführungen gemäß eingereichtem Energieeinsparnachweis durch einen Gutachter, Energieberater oder ein qualifiziertes Ingenieurbüro vorzulegen.

Dieser Standard kann zwar auch, wie vom BUND angeführt, bei Gebäuden in anderen Baugebieten realisiert werden, darauf kommt es aber nicht an – hier soll eine ganze Siedlung nach diesen Prinzipien entwickelt werden, was eben durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist und eben nicht auf Freiwilligkeit wie in anderen Gebieten basiert. Eine ideologisch eingefärbte Vorgabe von weitergehenden Modellen ist aus fachlicher Sicht nicht zielführend, da es eben nicht einer breiten Bevölkerungsgruppe mitgetragen wird.

Das Städtebaurecht bietet zwar grundsätzlich Möglichkeiten zur Einrichtung von Sanierungsgebieten, diese sind jedoch an hohe Anforderungen geknüpft, weil sie einen Eingriff in das verfassungsrechtlich gesicherte Eigentumsrecht darstellt. Ob allein ein energetischer Sanierungsbedarf von Bestandsgebäuden hierfür ausreicht, ist aus fachlicher Sicht zweifelhaft. Energetische Sanierungen von Bestandsgebäude können nur durch finanzielle Anreize gefördert werden. Hier hat die Stadt Hameln derzeit andere Schwerpunkte, zum einen wird ein Energiekonzept aufgestellt und sukzessive städtische Gebäude saniert, zum anderen gibt es ein kommunales Programm zur Förderung regenerativer Energien.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

8) Bisherige Stellungnahmen

Die Kritik des BUND dass bisherige Stellungnahmen nicht in die Planung eingeflossen sind, ist schwer nachvollziehbar. Wenn damit gemeint ist, dass diese umgesetzt werden sollten, hätte das die Einstellung der Planung bedeutet. Diese Einstellung ist aber mit den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Der BUND vertritt in diesem Sinne eben nur einen Belang,

auch wenn er als Naturschutzverband an vielen Stellen über den von ihm zu vertretenden Belang hinausgeht.

Bei einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit der Begründung wird sehr schnell deutlich, dass sich die Stadt sehr wohl mit den Argumenten des BUND auseinandergesetzt hat.

Ergebnis: Die Hinweise sind nicht nachvollziehbar.

Zu 6. Stellungnahme von Herrn Andreas Egbers, 17.07.2009

Kurzfassung der Stellungnahme:

Herr Egbers ist gegen den Bebauungsplan, weil er die Auffassung vertritt, dass das Bauplatzangebot mit 400 freien Bauplätzen auch angesichts des demographischen Wandels ausreichend ist und den Bedarf noch einige Zeit decken wird. Des Weiteren bemängelt er, dass im Bebauungsplan keine konkreten Regelungen zu den energetischen Standards getroffen wurden.

Zum Umweltbericht stellen sich für Herrn Egbers Widersprüche dar. Kritisiert werden die Ausführungen zu Arten und Lebensgemeinschaften, zum Schutzgut Klima und Luft. Besondere Kritik erfährt hierbei eine fehlende Bewertung der Baustellenabwicklung sowie die Untersuchungsmethodik des Verkehrsaufkommens. Zur tabellarischen Zusammenfassung des Umweltberichtes macht er einen eigenen Vorschlag im Hinblick auf den Ist-Zustand und die Auswirkungen:

Schutzgut	Umweltzustand	Wirkungen Bebauung	Gegenmaßnahmen
Mensch	Keine Vorbelastung	Erhebliche Auswirkung	Flächen im nahen Umfeld renaturieren, Schallschutz durchführen
Boden	2 % Versiegelung	49 % Versiegelung	Ökologisches Bauen, Stellflächen für KFZ minimieren
Luft und Klima	Keine Vorbelastung	Erhebliche Belastung	Nur regenerative Energien erlauben, Beste Wärmedämmung, Anbindung Öffis, Zone 30

Weitere Anregungen hat Herr Egbers zur Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV. Die in der Begründung angeführten Entfernungen von 475m bzw. 600m zu den nächsten Bushaltestellen sind zu weit. Er regt daher an, das Baugebiet über die Buslinie 2 zu erschließen.

Herr Egbers bemängelt weiter die Zusammenfassung der Begründung des Bebauungsplane, in der steht, dass weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll sind, da sie häufig nicht umgesetzt werden. Er stellt die Frage, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht nicht trotzdem noch sinnvoll wären.

Weiterhin beanstandet Herr Egbers, das in der Begründung auf die vorliegenden Stellungnahmen der Bürger und des BUND nicht eingegangen und diese auch nicht widerlegt wurden.

Prüfung und Abwägung:

Aspekt Bauflächenangebot/Nachfrage

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 4 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt

Aspekt: ökologische Standards

Der Bebauungsplan regelt nur das so genannte Bodenrecht und setzt keine „ökologischen Standards“ fest. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem die mit der Realisierung verbundenen Anforderungen und die ökologischen Zielsetzungen geregelt werden. Dieser Vertrag wird ebenfalls durch den Rat der Stadt beschlossen und ist bindend. Die Inhalte des energetischen Standards lassen sich wie folgt zusammenfassen:
Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 3 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

Aspekte des Umweltberichtes

Hier: Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 2 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

Hier: Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Durchführung der Baumaßnahmen stellt für das Schutzgut Klima und Luft keine Beeinträchtigung dar, da diese nicht langfristig oder dauerhaft wirkt. Sie führt aber zu einer Belastung für die Umgebung, insbesondere in den anliegenden Wohnbereichen. Aber auch diese Belastung ist vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung als hinnehmbar einzustufen. Der aus dem Baugebiet resultierende zusätzliche Ziel-Quellverkehr für rd. 40 Wohneinheiten ist im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als geringfügig einzustufen. Durchgangsverkehre entstehen aus der Planung keine.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Hier: Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist in diesem Zusammenhang offensichtlich nicht eindeutig genug, deshalb wurde er zum Satzungsbeschluss wie folgt angepasst:
Um die Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter zu beurteilen, wurde eine Umweltprüfung im Rahmen des Baugesetzbuches durchgeführt. Hierzu sind folgende umweltrelevanten Untersuchungen erfolgt:

- 1) schalltechnisches Gutachten zu Auswirkungen des Hundesportplatzes auf das Baugebiet, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 21.11.2007
- 2) Gutachten zur Avifauna (Brutvögel) und der Fledermäuse, Landschafts- und Architekturbüro Georg von Luckwald, Hameln und Fledermausbeauftragte der Stadt Hameln Herr Marcek, 05.05.2009 und 01.09.2009
- 3) Fachbeitrag Natur und Landschaft sowie Eingriffsbilanzierung, Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hameln, 23.04.2009
- 4) Baugrunduntersuchungen, geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro-ARKE, 30.06.2009

Des Weiteren konnte auf Voruntersuchungen für das Gebiet Apenberg/Schillingsgrund aus dem Jahr 1995 zurückgegriffen werden. Diese Untersuchungen erfolgten in Abstimmung mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, z. B. Naturschutzverbände. Es wurde darüber hinaus kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

Die Frage, wann weitergehende Untersuchungen oder andere Methoden angewendet werden, lässt sich nicht verallgemeinern – im Zuge von großen Industrieanlagen, Entsorgungsanlagen aber auch landwirtschaftlichen Betrieben wie Mastställe mit einer entsprechenden Größenordnung sind bundesimmissionschutzrechtliche Prüfverfahren notwendig. Für die vorliegende Planung ist das gewählte Verfahren als ausreichend anzusehen.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Hier: Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die geforderte Renaturierung des näheren Umfeldes ist rechtlich nicht umsetzbar, da sich diese Flächen in Privatbesitz befinden. Es besteht somit kein „Zugriff“ auf diese Flächen. Im Zuge der Bauleitplanung können nur Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen werden, die auch tatsächlich umgesetzt werden können. Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen des Plangebietes nicht umgesetzt werden können, hat die Stadt ein so genanntes Ökokonto eingerichtet. Hierbei werden wiederum über einen Bebauungsplan naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt und den jeweiligen Planungen zugeordnet. Diese Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt positiv zu bewerten, da sie weiträumig und zusammenhängend die Verwirklichung naturschutzfachlicher Ziele sicherstellen.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

In diesem Kontext erklärt sich auch die kritisierte Aussage Nr. 8. der Begründung „... weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bei Beibehaltung des vorrangigen Planungsziels... im Plangebiet nicht möglich bzw. sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll, da sie häufig nicht umgesetzt werden.“ Gemeint sind hierbei beispielsweise Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen auf künftigen Privatgrundstücken. Diese werden oft nicht umgesetzt, können in der Praxis nur schwer eingefordert werden, erfordern einen hohen Kontrollaufwand und sind in diesem Sinne naturschutzfachlich nicht sinnvoll. Ein Ausgleich auf den zusammenhängenden Ökokonto-Flächen ist demgegenüber für die Entwicklung von Natur und

Landschaft sinnvoller. Hier zählt sozusagen die übergeordnete Gesamtbilanz, auch wenn im eigentlichen Plangebiet punktuelle Maßnahmen „unterbleiben“. Wörtlich heißt es in der Begründung: *„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 Ökotoflächen, ist hier sinnvoller.“*

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

Im Hinblick auf den geforderten Schallschutz ist festzustellen, dass die aus der Planung resultierenden Lärmemissionen infolge der Gleichartigkeit der Nutzungen „Wohnen“ für das Umfeld als gering einzustufen sind. Zu den Auswirkungen der Verkehrsbelastungen ist festzustellen, dass infolge der begrenzten Ausweisung von rd. 40 Bauplätzen für Einfamilienhäuser (und zwar nur für Einzelhäuser) die Auswirkungen auf die bestehenden Wohnbereiche am Riesackweg, Vogelbeerweg und der Straße Hammelstein als hinnehmbar einzustufen sind. Schallschutztechnische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Auch das Schallschutztechnische Gutachten zum Hundesportplatz fordert keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Minimierung von Stellflächen für KFZ ist festzustellen, dass der Stellplatzbedarf bauordnungsrechtlich (im Zuge von Baugenehmigungen) geregelt ist. Er richtet sich nach den besonderen Nutzungen eines Grundstücks. Das Planungsrecht hat hier nur begrenzte Regelungsmöglichkeiten, diese bestehen beispielsweise in der Minimierung der Bodenversiegelung von befestigten Flächen wie z. B. Stellplatzanlagen.

Im Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der besonderen Anforderungen an die Regenwasserableitung/-rückhaltung bzw. -versickerung sowie aus ökologischen Aspekte für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass die Befestigungen von nicht überdachten Stellplätzen, ihrer Zufahrten sowie Gehwege außerhalb des öffentlichen Raumes so anzulegen sind, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Die Wasserdurchlässigkeit der Bodenmaterialien wird üblicherweise in Abflussbeiwerten angegeben. Der Abflussbeiwert der Deckschichten für dieses Baugebiet soll 0,5 nicht überschreiten.

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.

Die Festlegung ökologischer Standards ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nur eingeschränkt möglich, es können z.B. bestimmte Brennstoffe bei bestimmten topographischen Situationen ausgeschlossen werden – etwa in Talkessellen zur Freihaltung der Frischluftzufuhr. Rechtlich sind solche Regelungen derzeit noch umstritten, so dass es besser ist, ökologische Standards wie Energieversorgung und Wärmedämmung in so genannten städtebaulichen Verträgen zu regeln. Dieses ist im Fall des Riesackweges geschehen (siehe oben).

Ergebnis: Die Hinweise werden dem Grunde nach berücksichtigt.Aspekt ÖPNV/Tempo 30

Der Forderung nach einer Führung der Buslinie 2 durch das Plangebiet kann aus Sicht der KVG derzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht entsprochen werden. Der Anschluss an den Nahverkehr ist mit einer Entfernung von rd. 500m zur nächsten Bushaltestelle gegeben.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Die Erschließungsstraße entlang des Riesackweges soll als Tempo 30 Zone ausgebaut werden. Die Stichstraßen im Plangebiet selbst werden sogar verkehrsberuhigt ausgeführt.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.Aspekt bisherige Stellungnahmen

Die Beanstandung von Herrn Egbers, dass bisherige Stellungnahmen nicht in die Planung eingeflossen sind, ist schwer nachvollziehbar. Wenn damit gemeint ist, dass diese umgesetzt werden sollten, hätte das die Einstellung der Planung bedeutet. Diese Einstellung ist aber mit den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Bei einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit der Begründung wird sehr schnell deutlich, dass sich die Stadt sehr wohl mit den Argumenten der Bürger und des BUND auseinandergesetzt hat.

Ergebnis: Die Hinweise sind nicht nachvollziehbar.**Zu 7. Stellungnahme von Herr Keller-Cost, 07.06.2009****Kurzfassung der Stellungnahme:**

Herr Keller-Cost ist gegen den Bebauungsplan. Aufgrund der negativen Entwicklung der Stadt, der vielen Leerstände und um den Verfall der Bausubstanz entgegen zu wirken, appelliert er an die Stadt Hameln, günstige Darlehen an die Bürger zum Kauf der leer stehenden Immobilien und/oder deren Sanierungen bereitzustellen.

Um die Zunahme der Arbeitslosigkeit und der damit verbundenen Abwanderung der Bürger Richtung Süden entgegen zu wirken, ist Herr Keller-Cost der Meinung, dass die Stadt mehr Geld der Wirtschaft zur Verfügung zu stellen sollte, um sie wieder zu beleben.

Weiterhin kritisiert er, dass in Hameln außer dem Bürgergarten keine öffentlichen Grünflächen vorhanden sind. Grund hierfür ist seiner Meinung nach, dass „alles zugebaut“ wird. Daher fordert Herr Keller-Cost sparsamer mit dem Grund und Boden umzugehen. Bezug nehmend auf einen Artikel in der DeWeZet fragt sich Herr Keller-Cost warum niemand etwas gegen die ungenehmigten Parzellen im Bereich des Riesackweges unternommen hat.

Prüfung und Abwägung:

Aspekt Darlehen / Förderung der Wirtschaft / fehlende Grünflächen

Das Städtebaurecht gemäß Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Belange des Bodenrechts. Eine politische Entscheidung, ob eine Stadt als Geldgeber günstige Darlehen an die Bürger vergeben sollte oder ob die Wirtschaft in Hameln finanzielle gefördert wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Auch ob eine Stadt nur eine oder mehrere Grünfläche vorweisen kann, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zudem befinden sich in der Hamelner Kernstadt außer dem Bürgergarten weitere Grünflächen entlang des östlichen Weseruferes, auf der Werderinsel, auf der Halbinsel „im Westen“ und in Abschnitten entlang der Hamel.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Aspekt sparsamer Flächenverbrauch

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 zu reduzieren und eine ausreichende Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu erreichen. Diese räumliche Konzentration auf die Kernstadt 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. Da eine Nachfrage für innenstadtnahe Bauplätze besteht, erscheinen die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und der Bodenverbrauch vertretbar. Aus Sicht der Stadt Hameln würde der Verzicht eines entsprechenden Angebotes deutlich negativere Auswirkungen, z.B. einer Abwanderung der Zielgruppe nach sich ziehen.

Daher ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen vor dem Hintergrund der entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen als vertretbar einzustufen. So attraktiv landwirtschaftliche Flächen in Innenstadtrandlagen auch sein mögen, der Aspekt der Bereitstellung von Wohnbauflächen hat hier eindeutig Vorrang.

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen in einem bisher unbebauten Bereich sind zwangsläufig teilweise erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und hier insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu kompensieren sind.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind geeignet, einen Großteil der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann auch unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und einer weitgehend wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr im Baugebiet selbst realisiert werden. Hierfür bietet sich die Verlagerung dieses Defizits in das Ökokonto der Stadt Hameln an. Die Bündelung externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, da sie räumlich konzentriert sind und so zu einer Biotopvernetzung beitragen können.

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 und ein Minimum an Versiegelung.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Aspekt ungenehmigte Parzellenbebauung am Apenberg

Bei den beschriebenen „ungenehmigte Parzellenbebauung“ am Apenberg handelt es sich um aus der Historie stammende Bebauungen. Diese sind seit Kriegsende teilweise als Bedarfswohnbauten entstanden oder in den letzten Jahrzehnten vom Gartenhaus zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Eine Untersagung dieser Bauten / Nutzungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Zu 8. Stellungnahme von Frau Gerda Günther, 06.06.2009

Kurzfassung der Stellungnahme:

Frau Gerda Günther ist gegen den Bebauungsplanes, weil es in Hameln ausreichend Baulücken und Leerstände gibt um den Bedarf zur decken. Aus ihrer Sicht ist es unverantwortlich das „schöne Stück Natur“ am Riesackweg zu zersiedeln.

Prüfung und Abwägung:

Aspekt Bauflächenangebot/Nachfrage

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 4 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Aspekt Zersiedelung der Landschaft / Natur

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen in einem bisher unbebauten Bereich sind zwangsläufig teilweise erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und hier insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu kompensieren sind.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind geeignet, einen Großteil der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann auch unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und einer weitgehend wirtschaftlichen

Ausnutzung der Grundstücke nicht mehr im Baugebiet selbst realisiert werden. Hierfür bietet sich die Verlagerung dieses Defizits in das Ökokonto der Stadt Hameln an. Die Bündelung externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, da sie räumlich konzentriert sind und so zu einer Biotopvernetzung beitragen können.

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.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Zu 9.-12. Stellungnahmen von Familie Andreas Kroll , 07.06.2009, von Herrn Axel Müller, 07.06.2009, von Frau Almut Friedrich und Herrn Horst Friedrich, 10.06.2009 und von den Eheleuten Kroll, 10.06.2009,

Anmerkung: Da die in den Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zur Planung Riesackweg zwar nicht wortgleich aber im Wesentlichen inhaltsgleich sind erfolgt an dieser Stelle eine zusammenfassende Prüfung und Abwägung.

Kurzfassung der Stellungnahmen:

- 1) *erhöhtes Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten und dadurch Verlust an Wohn- und Lebensqualität*
- 2) *Zersiedelung eines Naturschutzgebietes unter Einfluss der „Belüftung der Stadt“*
- 3) *Sanierungen von Gebäuden sichert mehr Arbeitsplätze als Neubauten*
- 4) *Mindestens 480 freie Bauplätze im Bestand vorhanden*
- 5) *Preisverfall der Bestandsobjekte und Grundstücke*
- 6) *Viele Leerstände und Verkaufsangebote in bevorzugten Wohngebieten*
- 7) *Abnahme der Einwohnerzahl in Hameln*
- 8) *Muss der Steuerzahler aufkommen, wenn der Investor in die Insolvenz gerät?*

Prüfung und Abwägung:

- 1) erhöhtes Verkehrsaufkommen / Verlust an Wohn- und Lebensqualität
Die Planung führt zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den zuzubringenden Erschließungsstraßen. Dieses ist aber als vertretbar einzustufen, da es sich um einen begrenzten, reinen Ziel-Quellverkehr handelt. Durchgangsverkehr ist aus der örtlichen Situation heraus ausgeschlossen. Das Plangebiet bietet bei einer engen Parzellierung maximal 40 Bauplätze. Die Nachfrage der Kaufinteressenten tendiert aber eher zu größeren Baugrundstücken, so dass die maximale Grundstücksanzahl niedriger liegen dürfte. Im Bebauungsplan

sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Durch diese Einschränkungen wird sichergestellt, dass eine überschaubare Anzahl von Wohneinheiten, nicht wie beispielsweise bei Reihen- oder Mehrfamilienhäusern, entstehen wird und dementsprechend auch ein begrenztes Verkehrsaufkommen.

Die Straße Vogelbeerweg und die weiterführenden Straßen können als Wohnsammelstraßen das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

2) Zersiedelung eines Naturschutzgebietes unter Einfluss der „Belüftung der Stadt“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet**. Das **Landschaftsschutzgebiet** LSG-9 „Hamelner - Fischbecker Wälder und Randbereiche“ beginnt rd. 160 m östlich vom Plangebiet am Waldrand. Bauliche Anlagen haben einen Abstand von min. 100 m von Landschaftsschutzgebieten einzuhalten. Mit einem Abstand von 160 m plus 5 m Grünstreifen liegt die Entfernung der künftigen Bebauung min. 65 m über dem Mindestabstand.

Im Bebauungsplan sind ausschließlich nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten festgesetzt. Zudem ist eine Höhenbeschränkung der Gebäude in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Dadurch ist sichergestellt, dass keine voluminösen Baukörper in dem Plangebiet entstehen können, die die Frischluft „blockieren“ könnten. Dies führt mit der Durchgrünung des Plangebietes und der zweiten Baumreihe entlang des Riesackweges zu einer guten Durchlüftung bzw. Luftführung im Plangebiet. Ein Stau der Frischluft, der die „Belüftung der Stadt“ negativ beeinflussen würde, ist nicht zu erwarten.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

3) Sanierungen von Gebäuden sichert Arbeitsplätze

Das Städtebaurecht bietet zwar grundsätzlich Möglichkeiten zur Einrichtung von Sanierungsgebieten, diese sind jedoch an hohe Anforderungen geknüpft, weil sie einen Eingriff in das verfassungsrechtlich gesicherte Eigentumsrecht darstellt. Auch wenn die Sanierung des Gebäudebestandes einer Stadt ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist, kann diesem aus dem vorgenannten Grund nicht pauschal entsprochen werden. Die Bewertung von hieraus resultierenden Arbeitsplätzen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

4) Mindestens 480 freie Bauplätze im Bestand vorhanden

Siehe hierzu die Prüfung und Abwägung zu Nr. 4 der Stellungnahme des NABU.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

5) Preisverfall der Bestandsobjekte und Grundstücke

Die Auswirkungen auf den Bestandsimmobilienmarkt sind durch das zusätzliche Angebot von rd. 40 Bauplätzen über einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren als nicht gravierend einzustufen. Für etwaige Wertverluste von Bestandsgebäuden sind in erster Linie nicht Neuausweisungen in dem hier vorgesehenen Umfang verantwortlich, sondern der Strukturwandel im Wohnungsmarkt selbst. Seit Ende der 1990er Jahre hat sich dieser von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt verändert. Verstärkt wird dieser Wandel durch den demographischen Faktor.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

6) Viele Leerstände und Verkaufsangebote in bevorzugten Wohngebieten

Auch wenn die Bauentwicklung strukturell und konjunkturell sehr stark abgenommen hat und die Leerstände zugenommen haben, ist zur Stärkung der Wohnfunktion in Stadt und Region auch künftig ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen vorzuhalten.

Über die Zukunftsfähigkeit eines Neubau- und Bestandsangebot entscheiden in diesem Sinn klar definierte Bedürfnisse. Thematische Wohngebietsentwicklungen spielen hierbei eine stetig wachsende Rolle. Beispiele hierfür sind Ökologisches oder energieautarkes Bauen und Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Wohnen auf dem Land/in der Stadt.

Neben den oben genannten Qualitätskriterien sind zudem auch Kriterien wie Lage Kernstadt/oder bestimmter Ortsteil, Preis und Größe, Neu- oder Altbau zu berücksichtigen.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

7) Abnahme der Einwohnerzahl

Die Abnahme der Bevölkerung Hamelns ist zum einen durch die niedrige Geburtenrate begründet, zum anderen durch die Abwanderungen der Hamelner Bürger in den Landkreis oder in andere Städte. Letzterem kann durch eine gezielte Stadtentwicklungsplanung entgegengewirkt werden. Durch Schaffung attraktiver innenstadtnaher Bauflächen kann ein Abwandern in den Landkreis verhindert bzw. die Zuwanderungen z.B. aus dem Landkreis gefördert werden. Ein Bauplatzangebot in den Ortsteilen oder auch im Hottenbergfeld ist für Deckung dieser Innenstadt- Nachfrage jedoch nicht geeignet.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

8) Muss der Steuerzahler aufkommen, wenn der Investor in die Insolvenz gerät?

Nach Fertigstellung der öffentlichen Flächen durch den Investor und der Abnahme durch die Stadt Hameln, gehen diese Flächen unentgeltlich in den Besitz der Stadt Hameln über. Dies ist unter anderem in dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt Hameln abgeschlossen wurde, geregelt. Zu den öffentlichen Flächen zählen die öffentlichen Verkehrsflächen, das Straßenbegleitgrün, der Kinderspielplatz und das Regenwasserrückhaltebecken.

Bei einer Insolvenz des Investors sind in dem städtebaulichen Vertrag die genannten herzustellenden Flächen durch Bürgschaften gesichert. Für den Steuerzahler entstehen daher bei einer Insolvenz des Investors keine Kosten.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Zu 13. Stellungnahme von Frau Birgit Krauß und Herrn Hans Jürgen Krauß, 02.07.2009

Kurzfassung der Stellungnahme:

Birgit und Hans Jürgen Krauß halten es städtebaulich nicht für sinnvoll, dass das geplante Baugebiet nicht an die vorhandene Wohnbebauung anschließt und dass der freie Blick auf das westliche Wesertal verbaut wird. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan geht auf diese Beeinträchtigung nicht ein. Diese Beeinträchtigung ist aus Sicht von Herrn und Frau Krauß auch nicht durch Kompensationsmaßnahmen im oder außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Außerdem halten die Eheleute Krauß die verkehrliche Erschließung des Baugebietes für nicht ausreichend. Aus Ihrer Sicht ist zu befürchten, dass die Bewohner des neuen Baugebietes die bereits heute gerne genutzte Abkürzung vom Vogelbeerweg zur Straße „An den Lehmkuhlen“ ebenfalls nutzen werden, um in den westlichen Teil der Stadt zu gelangen. Sie regen daher an, die Straße „An den Lehmkuhlen“ für den Durchgangsverkehr zu sperren und das Baugebiet zusätzlich über den Schillingsgrund zu erschließen. Dabei sollte die Stadt darauf achten, dass sie nicht von der Realität eingeholt wird und dann auf ihre Kosten diese Verkehrsverbindung ausbauen muss, ohne dass sie dann noch Erschließungsaufwand geltend machen kann.

Prüfung und Abwägung:

Aspekt Anschluss an vorhandene Wohnbebauung

Die Stadt Hameln hat ihr Entwicklungsziel zur Erschließung des zentral gelegenen Areals am Apenberg mit den bereits umgesetzten Bebauungsplänen „An der Knabenburg“, „Unter den Wisselbäumen“ und „Östlich Basbergstraße“ stetig weiterverfolgt. Mit dem Riesackweg soll nunmehr der 4. Abschnitt realisiert werden, weiterentwickelt wird immer dort, wo die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung erfüllt sind.

Eine Anbindung an die vorhandene Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht zwar wünschenswert, da sich die Flächen in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung aber überwiegend in Privatbesitz befinden und als Kleingärten genutzt werden, stehen sie derzeit nicht zur Verfügung.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Aspekt Landschaftsbild/Naherholung

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind infolge der Planung nicht vollständig zu vermeiden, sie werden aber durch einzelne Festsetzungen weitestgehend minimiert und ausgeglichen. So bleibt der alleear-tige Charakter der Zuwegung erhalten, die zudem getrennt vom Fahrverkehr

erfolgt. Durch den geplanten Spielplatz in Randlage des Plangebietes entsteht zudem ein zusätzliches Angebot. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung sorgt für einen fließenden Übergang zwischen der Neubebauung und dem Landschaftsraum. Die Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis können durch diese Maßnahmen deutlich verringert werden. Demgegenüber können die Verringerung des Abstandes zwischen Siedlungsrand und Waldrand sowie die Einschränkungen in den Blickbeziehungen durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen nicht ausgeglichen oder minimiert werden.

Die Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion bleiben somit zwar trotz Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen erheblich, vor dem Hintergrund des Stadtentwicklungszieles zur Ausweisung innenstadtnaher Bauflächen aber als vertretbar einzustufen

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Aspekt verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Wegeverbindung zwischen den Straßen „Vogelbeerweg“ und „An den Lehmkuhlen“ befindet sich im Eigentum der Stadt Hameln. Diese ist als Wirtschaftsweg nicht öffentlich gewidmet. Die Schilder „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ und „Anlieger frei“ ermöglichen es den Gartenlandnutzern über diesen Weg zu ihren Parzellen zu gelangen. Darüber hinaus gilt das Verbotsschild für Fahrzeuge aller Art.

Eine Sperrung der Durchfahrt zur Straße „An den Lehmkuhlen“ ist eine verkehrsbehördliche Maßnahme und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine zusätzliche Erschließung über den Schillings Grund ist aus städtebaulicher sowie aus verkehrsplanerischer Sicht weder sinnvoll noch erforderlich.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Zu 14. Stellungnahme von Herrn Herbert Piepenschneider, 09.07.2009

Kurzfassung der Stellungnahme:

Herr Piepenschneider regt als Alternativplanung an, dass geplante Wohngebiet in westlicher Richtung zu verschieben. Er ist der Meinung, dass durch diese Verlagerung wesentliche städtebauliche Verbesserungen erreicht werden können. Unter anderem nennt er den Anschluss an die vorhandene Bebauung, Neuordnung des Grabelandbereiches, Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft, bessere Verkehrsverteilung über die Straßen „An den Lehmkuhlen“ und „Vogelbeerweg“ und Reduzierung des Erschließungsaufwandes. Für die gewählte Lage des Baugebiets innerhalb des Entwicklungsbereiches Apenberg spricht aus der Sicht von Herrn Piepenschneider nur die aufgrund der Grundstücksstruktur leichtere Realisierbarkeit des Baugebietes.

Anderweitig erhobenen Vorwürfen einer „Gefälligkeitsplanung“ kann, laut Herr Piepenschneider entgegengehalten werden, dass das geplante Baugebiet nur ein Abschnitt eines umfassenden städtebaulichen Konzeptes ist. Dieses Argu-

ment ist jedoch für ihn nur stichhaltig, wenn die Realisierung des Baugebietes in seiner vorgeschlagenen Lage als weiterer Abschnitt inhaltlich und zeitlich eindeutig projektiert wäre. Da dies nicht der Fall ist und aus heutiger Sicht der Wohnungs-Neubaubedarf rückläufigen ist, verschiebt sich seiner Meinung nach die Realisierung beider Abschnitte auf unabsehbare Zeit.

Herr Piepenschneider würde sich daher freuen, wenn die vorgebrachten Belange zu einer Planänderung führen würden.

Prüfung und Abwägung:

Aspekt Verschiebung des Plangebietes / Anschluss an vorhandene Bebauung / städtebauliches Konzept / weitere Bauabschnitte

Die Stadt Hameln hat ihr Entwicklungsziel zur Erschließung des zentral gelegenen Areals am Apenberg mit den bereits umgesetzten Bebauungsplänen „An der Knabenburg“, „Unter den Wisselbäumen“ und „Östlich Basbergstraße“ stetig weiterverfolgt. Mit dem Riesackweg soll nunmehr der 4. Abschnitt realisiert werden, weiterentwickelt wird immer dort, wo die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung erfüllt sind.

Eine Anbindung an die vorhandene Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, ob und wann eine solche erfolgen kann, ist aus heutiger Sicht jedoch nicht projektiert. Da sich die Flächen westlich des Plangebietes überwiegend in Privatbesitz befinden und als Kleingärten genutzt werden, stehen diese derzeit nicht zur Verfügung.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Aspekt Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wären bei der Entwicklung des Baugebietes im Bereich der Kleingärten durch das artenreich strukturierte Gartenland mit seinem Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften weitaus erheblicher als auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Aspekt verkehrliche Anbindung / Reduzierung des Erschließungsaufwandes

Eine verkehrliche Anbindung der Wohngebiete „An den Lehmkuhlen“ und dem „Vogelbeerweg“ ist aus städtebaulicher sowie auf verkehrsplanerischer Sicht nicht gewollt, um ein Abkürzen zwischen den beiden Wohngebieten zu vermeiden.

Eine Reduzierung des Erschließungsaufwandes wäre zwar durch eine Verschiebung des Baugebietes möglich, aber aus den vorangegangenen Gründen nicht maßgeblich. Zudem werden die Kosten für die externe Erschließung sowie die Erschließung der ersten beiden Bauabschnitte in voller Höhe vom Investor getragen. Dies ist in einem parallel zum Bebauungsplanverfahren geschlossenen städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Hameln geregelt.

Ergebnis: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen:

Anlage 1: Kopie des Originalschreibens der GWS Stadtwerke Hameln,
23.06.2009

Anlage 2: Kopie des Originalschreibens der Unteren Bodenschutzbehörde des
Landkreis Hameln-Pyrmont, 13.07.2009

Anlage 3: Kopie des Originalschreibens der NABU Niedersachsen, 08.07.2009

Anlage 4: Kopie des Originalschreibens der Landesjägerschaft Niedersachsen
e.V., 09.07.2009

Anlage 5.1: Kopie des Originalschreibens der BUND - Kreisgruppe Hameln-
Pyrmont, 17.10.2007

Anlage 5.2: Kopie des Originalschreibens der BUND - Kreisgruppe Hameln-
Pyrmont, 23.04.2008

Anlage 5.3: Kopie des Originalschreibens der BUND - Kreisgruppe Hameln-
Pyrmont, 22.07.2009

