

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>18.08.2021</b>	<b>208/2021</b>		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
<b>Bebauungsplan 550 Änderung 2 "Grasweg" Frühzeitige Beteiligung</b>			X		
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ortsrat Afferde	Siehe Stellungnahme in der Anlage				
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.09.2021	9	1	2	
Verwaltungsausschuss	29.09.2021	Mehrheitlich beschlossen			

<b>Beteiligte Organisationseinheiten</b>	<b>Unterschriften</b>
FB 5 Umwelt und technische Dienste	
53 Stadtgrün	

<b>Unterschriften</b>				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

<b>B e s c h l u s s v o r s c h l a g</b>	<b>208/2021</b>
<p>Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) durchzuführen. Die Anhörung der Bürgerinnen und Bürger soll durch den öffentlich zugänglichen Aushang im Windfang des Rathauses sowie entsprechender Veröffentlichung im Internet erfolgen. Die Abteilung Stadtentwicklung und Planung steht für Anfragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung telefonisch oder schriftlich sowie nach persönlicher Terminvereinbarung zur Verfügung. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hierbei findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 (BauGB) Anwendung.</p>	
<b>B e g r ü n d u n g</b>	<b>208/2021</b>
<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 550 wurde 1981 die Mobilisierung damals unbebauter Grundstücke verfolgt, die teils brach lagen und teils gärtnerisch genutzt wurden. Auf dem Grundstück des Änderungsbereiches wurde sowohl ein Spiel- und Bolzplatz, als auch eine separate Fläche für spezielle Übungszwecke der örtlichen Feuerwehr angelegt. Das Feuerwehrhaus war ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 550 angesiedelt und wurde an eine andere Stelle des Ortes verlegt.</p> <p>Aktuell besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Hameln. Um das Grundstück als Baugrundstück nutzen zu können, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Grundstück ist voll erschlossen.</p> <p>Um eine bestmögliche Anpassung in das umliegende innerörtliche Quartier zu erzielen, sollen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen werden. Festgesetzt werden deshalb ein allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 mit maximal 2 Geschossen. Die textlichen Festsetzungen werden ebenfalls übernommen.</p> <p>Garagen und Stellplätze sollen analog zum Ursprungsbebauungsplan außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen bleiben. Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Erhaltung bzw. der Schaffung von zusammenhängenden privaten Freiräumen und wirkt sich auch nachbarschützend aus.</p> <p>Diese Festsetzungen ermöglichen einer zukünftigen Nutzung ausreichend Entwicklungsspielraum und bieten eine optimale Anpassung innerhalb des städtebaulich gewachsenen Quartiers.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB als Innenentwicklung durchgeführt. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind:</p> <p>Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.</p> <p>Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. §13 a so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren.</p> <p><b>Personelle Auswirkungen</b> Ja. Das Bauleitplanverfahren wird durch vorhandene Personalressourcen durchgeführt.</p>	

**Finanzielle Auswirkungen**

Nein

**Organisatorische Auswirkungen**

Nein

**Ökologische Auswirkungen**

Ja. Es werden Flächen, die bisher als Spielplatz genutzt wurden, in Bauland umgewandelt. Der Ausgleich soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und soweit möglich, auch im Gebiet ausgeglichen werden.

**Anlagen****208/2021**

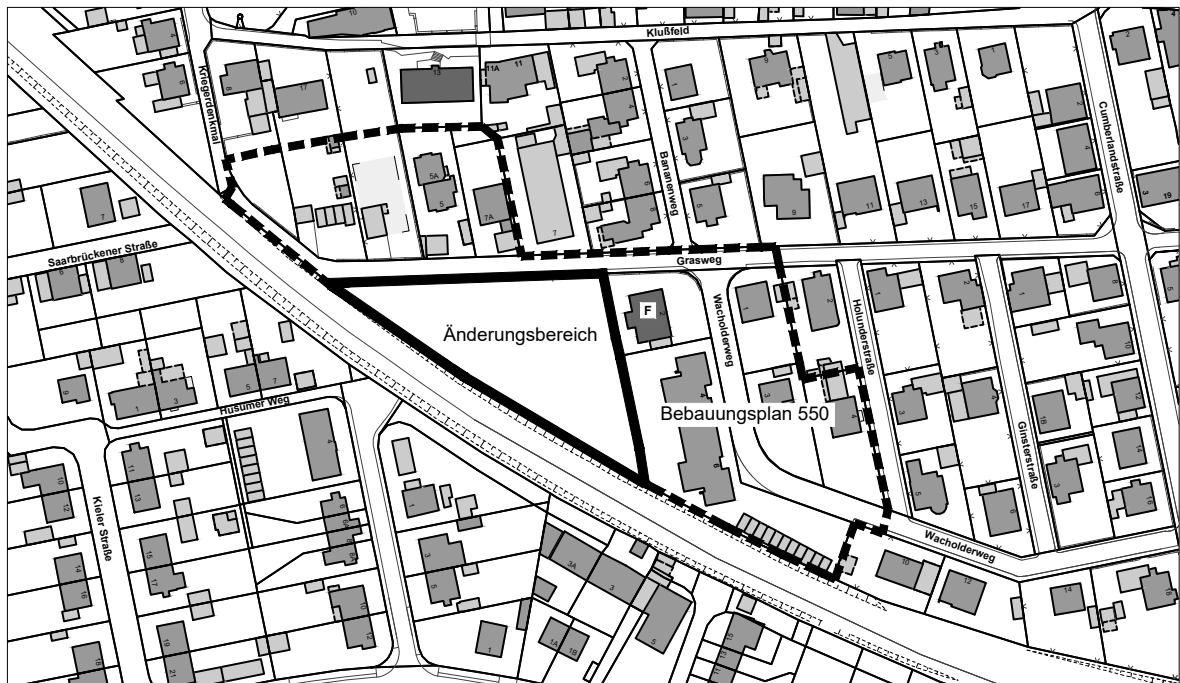
Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung  
Stellungnahme des Ortsrates Afferde zur Vorlage

**Änderungen / Ergänzungen****208/2021**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

## Bebauungsplan Nr. 550 Änderung 2 "Grasweg" in Afferde

Geltungsbereich  
für das Furstück 137/22, Flur 2 in der Gemarkung Afferde.



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Zeichnerische Festsetzungen**  
**Textliche Festsetzungen**  
**Hinweise**

August 2021



Bebauungsplan Nr. 550 Änderung 2, "Grasweg"

Maßstab 1:1000

# Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

WA	o
0,3	0,6

Nutzungsschablone:

Allgemeines Wohngebiet

Offene Bauweise

Grundflächenzahl, Höchstmaß

Geschoßflächenzahl, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

4. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Spielplatz

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Bäume zu erhalten

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Maßangaben in Meter

## **Textliche Festsetzungen**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### **1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**

(§ 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

Nr. 5 Tankstellen

möglichen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Garagen und Stellplätze**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

### **3. Festsetzungen zum Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) passiver Schallschutz

#### Außenwände

Außenwände von Aufenthaltsräumen von Wohnungen dürfen ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB(A) nicht unterschreiten.

#### Fenster

In Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

## **Hinweise**

### **1 Entgegenstehende Festsetzungen**

Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes 550 sind aufgehoben.

### **2 Kommunalarchäologie**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

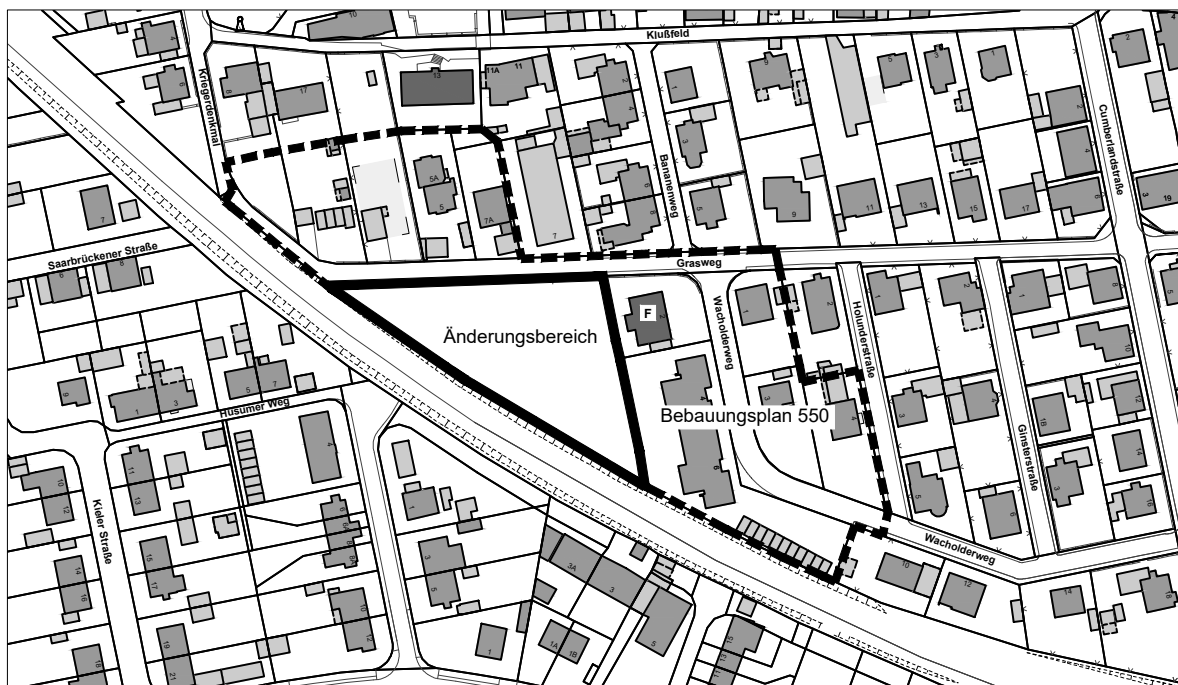
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder

Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

## Bebauungsplan Nr. 550 Änderung 2 "Grasweg" in Afferde

Geltungsbereich  
für das Furstück 137/22, Flur 2 in der Gemarkung Afferde.



Übersichtsplan ohne Maßstab



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 550 Änderung 2  
Stand: 07-2021

**Inhalt**

	Seite
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
<b>2 Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1 Landschaftsrahmenplan	
2.2 Flächennutzungsplan	
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffe	
<b>3 Ausgangssituation und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
3.1 Geltungsbereich	
3.2 Ausgangssituation	
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Art der Nutzungen	
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
4.3 Garagen und Stellplätze	
4.4 Spielplatz	
<b>5 Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>7</b>
5.1 ÖPNV und Individualverkehr	
5.2 Ver- und Entsorgung	
5.3 Telekommunikation, Breitbandversorgung	
5.4 Archäologische Denkmalpflege	
5.5 Altablagerungen	
5.6. Verkehrslärm	
<b>6 Kosten für die Gemeinde</b>	<b>8</b>
<b>7 Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>8</b>
<b>8 Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>9</b>

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

### **1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung**

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

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

### **1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 550 wurde 1981 die Mobilisierung damals unbebauter Grundstücke verfolgt, die teils brach lagen und teils gärtnerisch genutzt wurden. Auf dem Grundstück des Änderungsbereiches wurde sowohl ein Spiel- und Bolzplatz, als auch eine separate Fläche für spezielle Übungszwecke der örtlichen Feuerwehr angelegt. Das Feuerwehrhaus war ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 550 angesiedelt und wurde an eine andere Stelle des Ortes verlegt.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 3150 m<sup>2</sup> und wirkt aktuell als Spielplatz genutzt. Die Nachfrage weiter Kreise der Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken erfordert in der Ortschaft Afferde die Baufreimachung geeigneter Flächen, insbesondere in der Ortslage selbst. Die im westlichen Bereich der Straßen Grasweg und Wacholderweg liegende Spielplatzfläche bietet sich aufgrund der innerörtlichen Lage besonders als Bauland an.

Die Nutzung als Spielplatz soll nicht komplett aufgegeben sondern in geringerem Umfang weiterhin bestehen bleiben. Der Spielplatz soll verkleinert und auf der restlichen Fläche eine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Über den Grasweg und den Wacholderweg ist das Grundstück voll erschlossen.

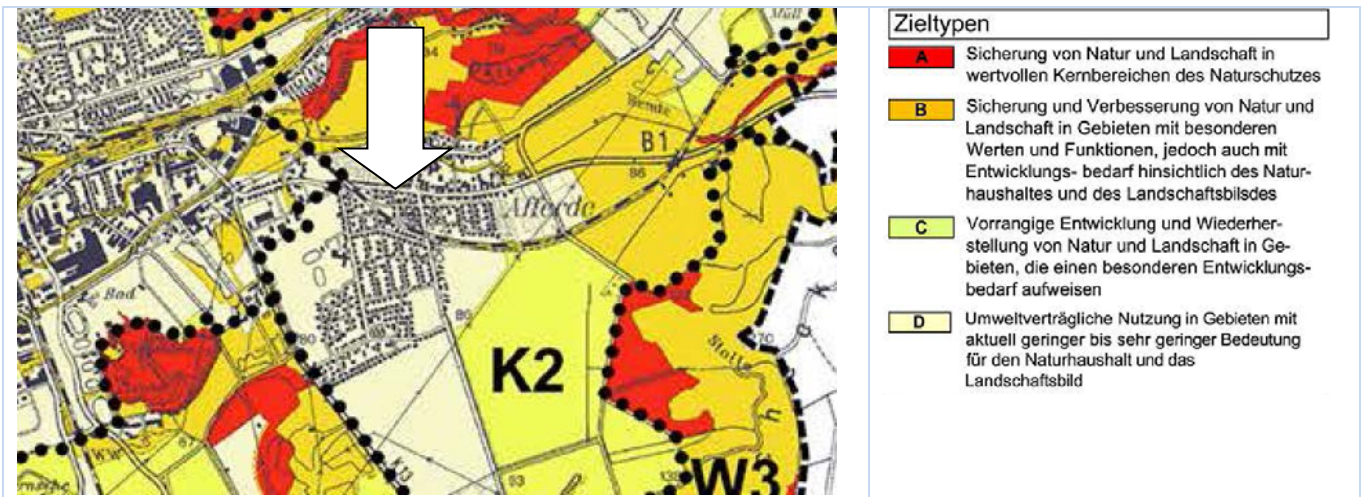
Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden weitestgehend übernommen, zeichnerisch erfolgt eine Anpassung der Bauflächen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen. Die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls übernommen, um eine gute Einbindung des Grundstückes in die bestehende Umgebung zu erzielen.

Die Änderung soll gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung erfolgen. Diese können im beschleunigten Verfahren gem. den Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

## 2. Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Landschaftsrahmenplan

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Änderungsbereich als Zieltyp D dargestellt. Das Siedlungsgebiet hat nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilbereich des Stadtgebietes.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffe**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aus der Planung resultieren keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da lediglich die Art der Nutzung geändert wird.

#### Erläuterungen zum Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Umnutzung von bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Betroffenheit gebäudebewohnender Tierarten wie Fledermäuse oder Vögel (z.B. Mehlschwalben, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden. Diese Tierartengruppen bzw. deren Lebensstätten unterliegen den Vorschriften zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß den „Zugriffsverboten“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören (...)
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

## **3. Ausgangssituation und Geltungsbereich**

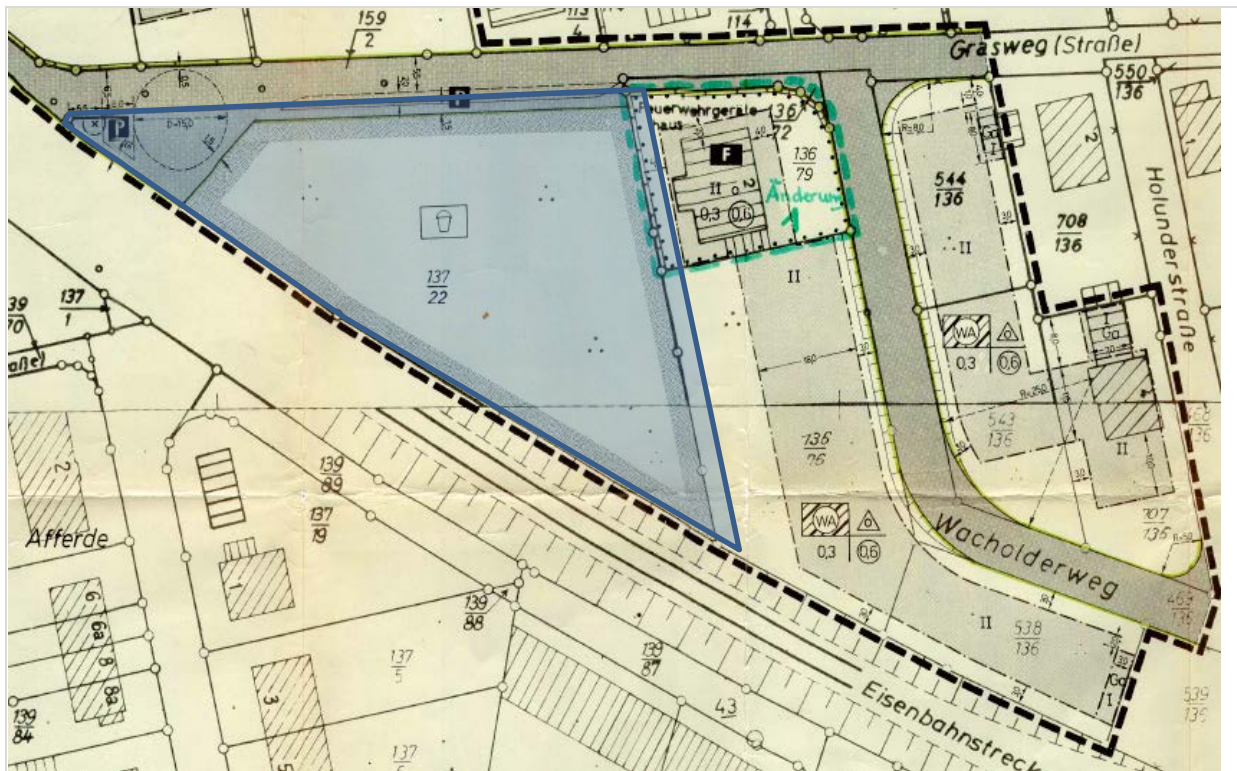
### **3.1 Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Afferde, Flur 2, das Flurstück:137/22.

### **3.2 Ausgangssituation**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 3150 m<sup>2</sup> in Afferde, liegt nördlich der Eisenbahnstrecke Löhne-Elze und stößt mit seiner südlichen Begrenzung direkt an den Bahndamm. Im Osten und Süden schließen sich Wohnsiedlungsbereiche und im Norden ein Siedlungsbereich an, in dem die vorhandene Struktur Mischgebietscharakter aufweist. Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche – Spielplatz fest. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Afferde soll der Spielplatz in seiner Größe reduziert werden und ein Teilbereich der Fläche zur Bauflächenmobilisierung

herangezogen werden. Aus fachlicher Sicht ist der Spielplatz in der ursprünglichen Größenordnung nicht erforderlich.



Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, der Geltungsbereich ist hervorgehoben

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im südlichen und östlichen angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und in Kenntnis der zeitweisen Beeinträchtigung durch den Eisenbahnverkehr der örtlich als nicht belastend empfunden wird und zu dem ein schalltechnisches Gutachten in einem vergleichbaren Einwirkungsbereich vorliegt, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss der nach BauNVO § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 5 möglichen Ausnahmen, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ist erforderlich, um die planerischen Zielvorstellungen für das Baugebiet ausreichend zu definieren und das Wohnen im Plangebiet wie die Qualität der angrenzenden Wohngebiete auch in Zukunft zu wahren. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen als Ausnahme hingegen zulässig sein, um auch nicht störenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung zu gewähren, da sich das Gebiet aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit gerade für diesen Nutzungszweig eignet. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungscharakter des Wohngebietes nicht widersprechen oder gar verändern.

## **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist schalltechnisch durch Verkehrslärm des Schienenverkehrs auf der Strecke Hameln-Hildesheim vorbelastet. Im Jahr 1993 wurde für ein ähnlich gelegenes Quartier ein Schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt erstellt. Nahezu im gesamten Plangebiet ist zur Tagzeit mit einer Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) für die auf ein Allgemeines Wohngebiet aus dem Verkehrsbereich einwirkenden Immissionen zu rechnen, zur Nachtzeit ist mit einer Überschreitung des entsprechenden schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) zu rechnen. Deshalb wird empfohlen, Schallschutz für die Nutzung der Aufenthaltsräume im Inneren der Gebäude vorzuschreiben. Es sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und Schallschutzfenster zu verwenden. Weitere bauliche Ausführungen richten sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Zulässig sind wie im Ursprungsplan zweigeschossige Gebäude mit einer vergleichsweise niedrigen Grund- und Geschossflächenzahl von 0,3 und 0,6.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausnutzungsziffern kann sich die neue Bebauung gut in den vorhandenen Siedlungsbereich einfügen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen zum einen die örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes, lassen aber zum anderen genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung.

Um lange, durchgehende Gebäudefronten zu vermeiden und um die Transparenz des Erscheinungsbildes des Baugebietes zu erhalten, wird die offene Bauweise vorgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so festgesetzt, dass sie genügend Gestaltungsraum für die Lage des Gebäudes zulassen.

### **4.3 Garagen und Stellplätze**

Der gesetzlichen Forderung nach Einstellplätzen kann im allgemeinen Wohngebiet in Form von Garagen und Stellplätzen, soweit sie nicht gesondert festgesetzt sind, auf den überbaubaren Grundstücksflächen entsprochen werden. Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Erhaltung bzw. der Schaffung von zusammenhängenden privaten Freiräumen und wirkt sich auch nachbarschützend aus.

### **4.4 Spielplatz**

Der vorhandene Spielplatz soll in reduzierter Form weiterhin bestehen bleiben. Die Spielanlagen sollen sowohl den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als auch den Kindern aus den angrenzenden Gebieten dienen.

## **5 Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**

### **5.1. ÖPNV und Individualverkehr**

Der Änderungsbereich ist gut an das öffentliche Liniennetz angebunden. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Hildesheimer Straße und am Rotdornweg in ca. 400 m Entfernung.

### **5.2. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas und Wasser ist durch die vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für das Änderungsgebiet ist gesichert. Entsprechende Wasserentnahmestellen mit ausreichendem Wasserdruck sind in ausreichender Anzahl ebenfalls vorhanden. Die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ werden erfüllt.

### **5.3 Telekommunikation, Breitbandversorgung**

Im Änderungsbereich ist ein bestehendes Leitungsnetz mit VDSL / Glasfaser mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Die Breitbandversorgung des Änderungsbereiches ist somit sichergestellt.

### **5.4. Archäologische Denkmalpflege**

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **5.5 Altablagerungen**

Altablagerungen sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

## 5.6. Verkehrslärm

Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs auf der Strecke Hameln-Hildesheim. Zum erforderlichen Schallschutz für die Nutzung der Aufenthaltsräume im Inneren der Gebäude sind für die Außenbauteile Schalldämmmaße vorgeschrieben.

## 6. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 7. Zusammenfassende Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 550 wurde 1981 die Mobilisierung damals unbebauter Grundstücke verfolgt, die teils brach lagen und teils gärtnerisch genutzt wurden. Auf dem Grundstück des Änderungsbereiches wurde sowohl ein Spiel- und Bolzplatz, als auch eine separate Fläche für spezielle Übungszwecke der örtlichen Feuerwehr angelegt. Das Feuerwehrhaus war ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 550 angesiedelt und wurde an eine andere Stelle des Ortes verlegt.

Aktuell besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Hameln. Um das Grundstück als Baugrundstück nutzen zu können, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Um eine bestmögliche Anpassung in das umliegende innerörtliche Quartier zu erzielen, sollen die angrenzenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen werden. Festgesetzt werden deshalb ein allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 mit maximal 2 Geschossen. Die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls übernommen.

Garagen und Stellplätze sollen analog zum Ursprungsbebauungsplan außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen bleiben. Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Erhaltung bzw. der Schaffung von zusammenhängenden privaten Freiräumen und wirkt sich auch nachbarschützend aus.

Diese Festsetzungen ermöglichen einer zukünftigen Nutzung ausreichend Entwicklungsspielraum und bieten eine optimale Anpassung innerhalb des städtebaulich gewachsenen Quartiers.

Die vorliegende Planung wurde nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt, weil sie nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander die beste Lösung darstellt.



## 8. Verfahren und Beschlüsse

Die zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 550 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach **§ 13 a BauGB** durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

(2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

(3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht und

(4) es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Belange des Artenschutzes zwingend zu beachten. Aus diesem Grund wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung – Stufe I – Vorprüfung durchgeführt, soweit dies erforderlich ist.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da lediglich die Art der Nutzung geändert wird, resultieren aus der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Der Beschluss** zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 550 wurde am 29.09.2021 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln gefasst.

**Ortsrat Afferde**  
**Björn Lönnecker, Ortsbürgermeister**  
Wolliner Str. 18, 31789 Hameln, Tel. 403193

Afferde, den 25.08.2021

### Stellungnahme des Orsrates Afferde

#### zur Vorlage 208/2021 - Bebauungsplan Nr. 550 Änderung 2 "Grasweg" Frühzeitige Beteiligung:

Der Ortsrat Afferde verzichtet im Zuge der Vorlage 208/2021, wie bereits beim Aufstellungsbeschluss (Vorlage 173/2021), auf eine Ortsratsitzung und ermöglicht der Stadtverwaltung Hameln das planmäßige Verfahren im Rahmen der weiteren Beratungsfolge fortzusetzen.

Der Ortsrat Afferde spricht sich auch hier wiederum mehrheitlich für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch aus.

Unabhängig von der zeitlichen und inhaltlichen Dringlichkeit dieses Bebauungsplans machen wir als Ortsrat Afferde allerdings nochmals deutlich, dass mit dem o.g. Bebauungsplan vorrangig die Handlungsfähigkeit der Stadt Hameln gegenüber der Deutschen Bahn geschaffen werden soll, Abwehrrechte hinsichtlich des Lärmschutzes geltend machen zu können.

Es bleibt weiterhin festzuhalten, dass lt. dem Bebauungsplan Nr. 550 für die zu ändernde Fläche ein Spielplatz festgesetzt ist. Dieser Spielplatz **soll** und **muss** auch weiterhin in seiner Form bestehen bleiben, da in dem zugehörigen Einzugsgebiet aktuell ein Generationswechsel stattfindet. Dieser sorgt aktuell dafür, dass der Spielplatz stark nachgefragt und frequentiert wird.

Da ein Bebauungsplan immer eine Angebotsplanung ist, welche durch ein definiertes Baurecht die Bebaubarkeit von Grundstücken grundsätzlich ermöglicht, aber nicht zwingend eine Umsetzung erfordert, würden wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt einer Bebauung nicht zustimmen wollen.

Zusammenfassend ist somit nochmal deutlich herauszuheben, dass der Spielplatz weiterhin Bestand hat und eine Bebauung des Geländes erst nach Zustimmung des Orsrates Afferde und des Rates der Stadt Hameln erfolgen kann.

Somit sind die begründeten und nachvollziehbaren Bedenken und Sorgen in der Bevölkerung nachweislich ausräumbar. Weiterhin kann mit einem gültigen Bebauungsplan gegenüber der Deutschen Bahn Abwehrrechte hinsichtlich des Lärmschutzes geltend gemacht werden.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Prüfung der Stellungnahmen sowie Einsprüche, sollte im nächsten Verfahrensschritt sich der dann neu konstituierte Ortsrat mit dem Bebauungsplan beschäftigen.

Wir halten es in dem Zusammenhang für zwingend erforderlich, wenn die Begleitung des Entscheidungsprozesse in den Händen des neu konstituierten Orsrates liegt.

Afferde, den 25.08.2021



Björn Lönnecker  
Ortsbürgermeister



Reno Claus  
Fraktionsvorsitzender SPD/Die Linke/DU



Peter Schubert  
Fraktionsvorsitzender CDU