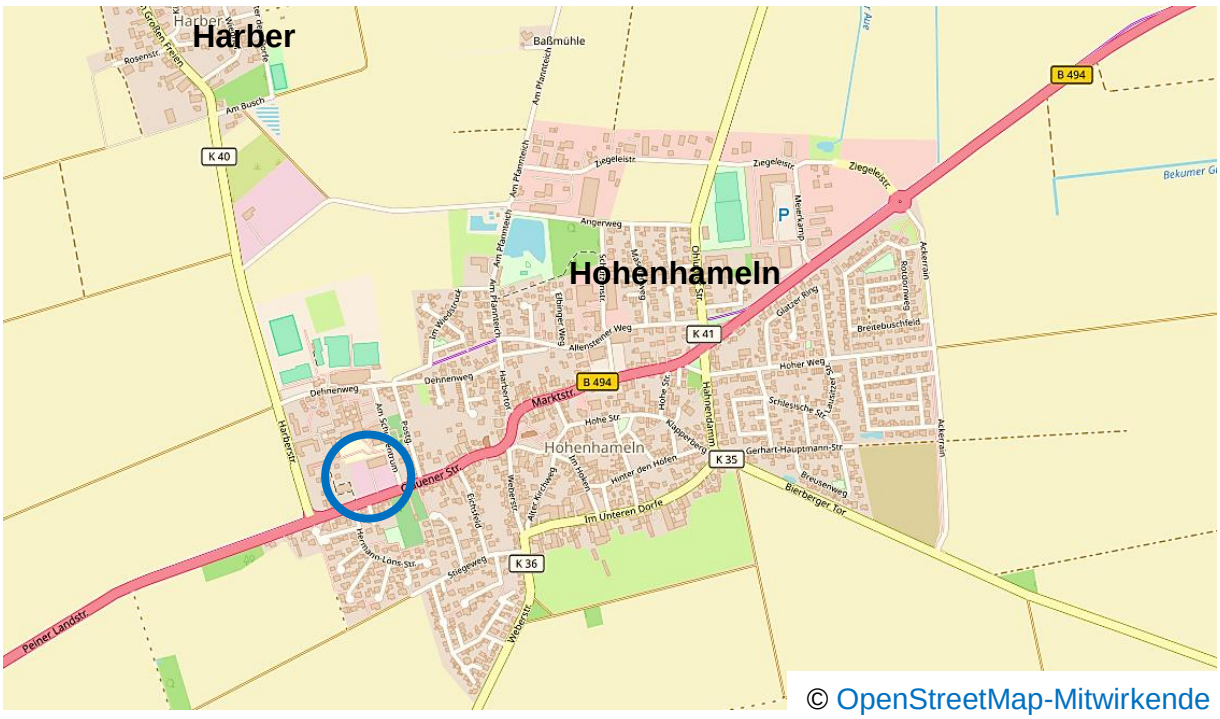
Gemeinde Hohenhameln, Ortschaft Hohenhameln, Landkreis Peine

Begründung zum Bebauungsplan „Wohnquartier Am Schulzentrum“

Bebauungsplan der Innenentwicklung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



© OpenStreetMap-Mitwirkende

2024
§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Görner

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	**Planinhalt/Begründung**	**7**
2.1	Baugebiete	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Grünflächen	10
2.4	Ver- und Entsorgung	11
2.5	Brandschutz	12
2.6	Spielflächen	12
3.0	**Umweltbelange**	**13**
3.1	Natur und Landschaft	13
3.2	Immissionsschutz	15
3.3	Bodenschutz/Altlasten	18
4.0	**Flächenbilanz/Wohnbauflächennachweis**	**19**
5.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**19**
6.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**21**
7.0	**Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**	**21**
8.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**22**
9.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**22**
10.0	**Verfahrensvermerk**	**22**

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Hohenhameln liegt im Städtedreieck der Oberzentren Hannover – Braunschweig – Hildesheim und grenzt nach Osten unmittelbar an die Kreisstadt Peine an, die Mittelzentrum ist. Die aus den Ortschaften Hohenhameln, Bierbergen, Bründeln, Clauen, Equord, Harber, Mehrum, Ohlum, Rötzum, Soßmar und Stedum-Bekum bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. 9.540 Einwohner auf einer Fläche von rd. 69,4 km². Naturräumlich gesehen ist die Gemeinde Teil der Börderegion bzw. der Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde[1]) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Teil des Landkreises Peine, der Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist, gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP). Danach ist die Ortschaft Hohenhameln Grundzentrum. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017[2]) (LROP) haben Grundzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte auszurichten. Nach den Grundsätzen im LROP 2017 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich zentral innerhalb der bebauten Ortschaft Hohenhameln und betrifft einen Teil des vormals gewerblich genutzten „Steinbachgeländes“. Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück eine bauliche Nachverdichtung zugunsten mehrgeschossiger Wohngebäude inclusive einer Wohnanlage mit integrierter Tagespflege und ambulanter Pflege und Betreuung („Betreutes Wohnen“) zu ermöglichen.

Wie oben ausgeführt ist die rd. 3.490 Einwohner zählende Ortschaft Hohenhameln Grundzentrum der Gemeinde Hohenhameln. Die Ortschaft ist gemäß ihrer Funktion sowohl mit Angeboten der Nahversorgung sowie der sozialen, schulischen und gesundheitlichen Infrastruktur gut ausgestattet. Neben zwei Kindertagesstätten bestehen in der Ortschaft eine Grund-, eine Haupt- und eine Realschule. Das Schulzentrum und eine Kindertagesstätte grenzen unmittelbar nördlich an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans. Die Ortschaft Hohenhameln ist zudem Standort der öffentlichen Gemeindeverwaltung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist – mit Ausnahme der grundzentralen Funktion der Ortschaft Hohenhameln – frei von Festlegungen des RROP 2008. Das Grundstück ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 nachrichtlich als Siedlungsbereich übernommen worden.

- Wohnbauflächenbedarf

Aufgrund von Haushaltsneugründungen der ortsansässigen Bevölkerung, aus einer angemessenen zuwandernden Bevölkerung sowie aus den veränderten Wohnansprüchen der Bevölkerung heraus, leitet sich ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab, dessen Deckung gem. den Zielen der Raumordnung vorrangig in den Zentralen

[1]) Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

[2]) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der Änderungsverordnung vom 17.09.2022

Orten erfolgen soll. Die Nachverdichtungsabsicht zugunsten der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit geplanten rd. 64 Wohneinheiten und einer „Betreuten Wohnanlage“ mit rd. 78 modernen, kleineren Wohneinheiten (Appartements) im Grundzentrum der Gemeinde entspricht damit sowohl den vorgenannten Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, wie auch den Erfordernissen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben.

- Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung

Der Plangeltungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich der Clauener Straße (Bundesstraße 494) innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Die Straße ist gem. RROP 2008 „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung“.

Veränderungen für die Clauener Straße bereitet die Planung nicht vor, zumal die aktuelle Grundstückszufahrt aufgegeben werden soll und die Erschließung des Planbereichs ausschließlich über die gemeindliche Straße Am Schulzentrum geplant ist, die in die Clauener Straße mündet.

Von der Clauener Straße ausgehende Lärmbeeinträchtigungen werden im Rahmen des Bebauungsplans untersucht und unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm berücksichtigt.

Seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

- Nahverkehr

Die Ortschaft Hohenhameln wird von der RegioBuslinie 502, der Buslinie 501 der ONS GmbH und von der Buslinie 25 der RVHI (Regionalverkehr Hildesheim GmbH) angefahren. Hiermit bestehen Verbindungen ins Oberzentrum Hildesheim zum Bahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), ins Mittelzentrum Peine mit dem dortigen Bahnhof und nach Ilsede zum dortigen ZOB. Die Haltestellen „Hohenhameln Mehrzweckhalle“ und „Hohenhameln Schulzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Darüber hinaus besteht über das Flexo-Busangebot eine attraktive und umstiegsfreie Direktverbindung für die Ortschaft Hohenhameln mit Anbindung an den S-Bahnhof in Algermissen mit Anschlüssen nach Hannover und Hildesheim.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB oder eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Der Bereich ist aktuell dem „unbeplanten Innenbereich“ gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung im Innenbereich (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von sozialen Infrastrukturvorhaben (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es handelt sich insofern um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB.

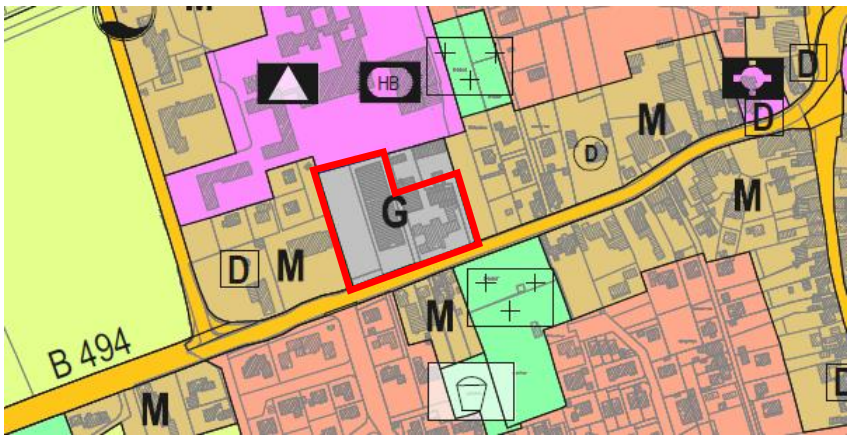
Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 5.340 m² den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) sind aufgrund der umliegenden Bestandbebauung aktuell nicht absehbar oder vorgesehen.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bereitet der Plan nicht vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und dem Fehlen von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im näheren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Hohenhameln besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Bebauungsplanbereich entsprechend seiner früheren Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gewerbliche Baufläche (G) ausweist.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend, (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Plankonzept

Die Eigentümergesellschaft des beräumten ehemaligen „Steinbachgeländes“ plant auf dem Grundstück die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Appartementhauses mit integrierter Tagespflege und ambulanter Pflege und Betreuung als sogenanntes „betreutes Wohnen“ mit im Gebäude stationierten Pflegekräften.

Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks in guter Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Nahversorgung, Schulen und sozialen Einrichtungen sowie der unmittelbaren Lage an der Bundestraße mit fußläufig auf kurzem Weg zu erreichender Bushaltestelle ist eine städtebauliche Verdichtung mit III- und IV-geschossigen Gebäuden vorgesehen, die Raum für insgesamt 64 Wohnungen und 78 modernen Wohnungen für das „Betreute Wohnen“ bieten soll.

Mit Blick auf die stark verkehrsbelastete Clauener Straße soll das Plangebiet rückwärtig über die Straße Am Schulzentrum durch Anlage einer Privatstraße erschlossen werden. Durch die Nutzung des Straßenanschlusses Am Schulzentrum an die Clauener Straße werden zusätzliche Störungen des Verkehrsflusses auf der Clauener Straße vermieden. Die auf dem Grundstück vorgesehene private Erschließungsstraße übernimmt für die künftigen Anwohner die Funktion einer Wohngebietsstraße.

Das Wohnhaus für das „Betreute Wohnen“ ist im Straßeneck der Clauener Straße mit der Straße am Schulzentrum so geplant, dass der straßenbegleitende Baumbestand an dieser Stelle erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt/ersetzt werden kann. Die raumbildende Funktion der Bäume kann so erhalten werden. Das Gebäude ist im Grundriss U-förmig mit einem nach Norden ausgerichteten Innenhof vorgesehen, der es ermöglicht, einen vor dem Straßenverkehrslärm abgeschirmten Bereich zu etablieren. Die Hauszugänge sollen um diesen Innenhof gruppiert werden. Die Entwurfsplanung sieht für das Gebäude auf allen Etagen vier Vollgeschosse vor. Weitere Geschosse (Dachgeschosse, sog. Staffelgeschosse) sind nicht geplant und werden durch Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im westlich gelegenen Grundstücksteil sieht das Entwurfskonzept zwei Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss vor. Je Mehrfamilienhaus sollen 32 Wohneinheiten entstehen. Der sich zum Grundstücksrand in Richtung auf die Mehrzweckhalle und des Schulgrundstücks etablierte Gehölzbestand soll erhalten bzw. sinnvoll ergänzt werden. Ein zentraler Spielbereich für kleinere Kinder ist in der Nordostecke des Gebietes geplant.

Die erforderlichen Stellplätze sollen ebenerdig zwischen den Gebäuden und im Verlauf der Privatstraße gruppiert werden.

Notwendigkeit der Planaufstellung

Die beabsichtigte Bebauung übersteigt die im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen (Maß der baulichen Nutzung), so dass eine Vorhabengenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet notwendig.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Besondere Auswirkungen auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet werden mit Blick auf die gewerbliche Vornutzung und der aktuellen Beräumung des Geländes nicht vorbereitet. Von der geplanten Wohnnutzung gehen auch keine Störungen auf die Umgebung aus, zumal die Erschließung über einen kurzen Abschnitt der Straße Am Schulzentrum unmittelbar über die Clauener Straße erfolgt, die Hauptverkehrsstraße ist.

Auswirkungen durch den von außen auf das Gebiet einwirkenden Straßenverkehr auf der Clauener Straße (Bundesstraße 494) wurden durch Einholung einer Schalltechnischen Untersuchung und Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet.

Artenschutzrechtliche Erfordernisse in Bezug auf den im Gebiet vorhandenen Gehölzbestand sind durch Erhaltungsfestsetzungen bzw. zusätzlich durch Maßnahmenfestsetzungen im Falle notwendiger Baumfällungen berücksichtigt.

Maßnahmen zum Klimaschutz, wie bspw. zur Gebäudeversorgung mit regenerativen Energien, bestehen innerhalb der gesetzlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Auswirkungen auf die Umsetzungsstrategie „Gender Mainstreaming“ ergeben sich ebenfalls nicht, da sich der Bebauungsplan im Grundsatz in gleicher Weise auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zugunsten der Schaffung von Wohnraum auswirkt. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/Begründung

2.1 Baugebiete

- **Allgemeine Wohngebiete (WA)**
  gem. § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird wegen der Nutzungsabsicht zugunsten des Wohnens als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ berücksichtigt dabei die notwendige Wohnfunktion, beachtet aber im Unterschied zu einem „reinen Wohngebiet“ (WR) die im Umfeld bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sowie sozialen und schulischen Einrichtungen.

Zu den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

  Mit Blick auf die innerörtliche, zentrale Lage sowie der guten Anbindung an die Hauptverkehrsstraße und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Planbereich für eine städtebauliche Nachverdichtung prädestiniert. Die Gemeinde greift daher bei der Wahl der Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser auf den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO zurück und bestimmt hier eine Grundflächenzahl von 0,4. Der gewählte Wert ist auch notwendig, um den erforderlichen Stellplatzflächenbedarf bei Mehrfamilienhäusern abzubilden.

  Der für die betreute Wohnanlage geringere Bedarf an Freiflächen wird durch eine gegenüber dem Orientierungswert geringfügig erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 berücksichtigt.

  Die gewählten Werte berücksichtigen die angestrebte Nachverdichtung, insbesondere aber auch die vormalig bestehende gewerbliche Vornutzung des Gebietes mit einer deutlich höheren Bebauungsdichte.

- Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

  Dem Ansinnen der Gemeinde folgend, zusätzlich benötigten Wohnraum und Angebote für das „betreute Wohnen“ vordringlich innerhalb des zentralen Ortes der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, ermöglicht der Bebauungsplan Gebäude mit bis III bzw. bis zu IV-Vollgeschosse. Die mögliche höhere Bebauung von bis zu IV-Vollgeschosse wird dabei auf den städtebaulich herausragenden Eckbereich Clauener Straße/Am Schulzentrum begrenzt.

  Um Ausreißer in der Gebäudehöhe durch hohe Geschosse oder mehrere übereinanderliegende Nicht-Vollgeschosse im Sinne der NBauO auszuschließen, wird die Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich über das absolute Maß der Gebäudeoberkante eingeschränkt.

Bauweise gem. 22 BauNVO

Der Planungsintentionen zum Geschosswohnungsbau folgend und unter Beachtung der Wohnanlage für das „Betreute Wohnen“ mit einer geplanten Länge von aktuell rd. 58 m, werden abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

  Besondere Erfordernisse zur Ordnung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen im Wesentlichen in Richtung der im Planbereich vorhandenen Baumreihen zu den Straßen Am Schulzentrum und Clauener Straße sowie zu den Gehölzstrukturen am Westrand und nach Norden. Zur Sicherung der Gehölze wird die mit Hauptanlagen überbaubare Fläche jeweils auf einen Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen eingeschränkt. Am Nordrand wird ein leicht geringerer Abstand von 4,00 m festgesetzt, um bei der Bebauung die östlich durch die Kindertagesstätte gebildete Bauflucht aufgreifen zu können.

  Der 5,00 m breite Grenzabstand, den das Gebäude der Kindertagesstätte zu seiner Westgrenze beachtet wird zur Sicherung eines angemessenen Mindestabstandes der Gebäude untereinander auch für die Bebauung im Plangebiet übertragen.

  Die Außenspielbereiche der Kindertagesstätte gruppieren sich auf der Südseite des Grundstücks. Verschattungen des Areals durch Neubauten im Planbereich werden von Süden her durch die Abstandsflächen für die Regenwasserretention und die Privatstraße minimiert bzw. ausgeschlossen. Um mögliche Verschattungen der Außenspielbereiche der Kindertagesstätte von Südwesten her ebenfalls zu minimieren bzw. auszuschließen, wird die überbaubare Grundstücksfläche in diese Richtung auf einen Abstand von rd. 10,00 m zur Grundstücksgrenze eingeschränkt.

Nutzungsregelungen zugunsten von Natur und Landschaft

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

  Am Nordrand und am Westrand ist das Plangebiet durch weitestgehend geschlossene Baum-Strauchhecken eingefasst, die als Zäsur zur westlich gelegenen Sporthalle bzw. zum nördlichen angrenzenden Schulgelände zu erhalten ist. Die Erhaltungsbindung berücksichtigt zudem den naturschutzfachlichen Grundsatz gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind.

Die Baum-Strauchhecken sind unter diesen Gesichtspunkten auf Dauer zu unterhalten und im Falle von abgängigen Gehölzen durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

- Erhaltung/Anpflanzung von Baumreihen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. b) BauGB

  Der Planbereich besitzt nach außen zu den Straßenräumen der Clauener Straße und Am Schulzentrum eine besondere Prägung durch eine Baumreihe unterschiedlicher Baumarten von Bäumen mittleren Alters. Dieser besondere Charakter soll unter den Gesichtspunkten der Stadtraumgestaltung und dem Schutz von Natur und Landschaft aber auch als Maßnahme zur Wahrung/Verbesserung des Mikroklimas für die künftigen Bewohner erhalten werden. Insofern sind die Baumreihen zu erhalten bzw. gem. der textlichen Festsetzung durch zusätzliche Baumpflanzungen zu ergänzen.

- Freiflächen-/Gartengestaltung

  Bezüglich der allgemeinen Freiflächen-/Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. *„Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt“* (Urteil OVG Niedersachsen vom 17.01.2023). Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit Schotter oder Kies – umgangssprachlich auch als „Steingarten“ bezeichnet – gesetzlich verboten.

Seitens des Landkreises Peine besteht ein „Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde“, das bei Baumaßnahmen zu beachten ist. Die aktuelle Version des Merkblatts ist auf der Webseite des Landkreis Peine zu finden

2.2 Verkehrliche Erschließung

- Verkehrliche Erschließung

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Planbereich ist über die innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrtsgrenze verlaufenden Bundesstraße 494 (Clauener Straße) und die gemeindliche Straße Am Schulzentrum, die beide ausgebaut sind, erschlossen.

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB sind die, den Planbereich begrenzenden Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

- Übergeordnete Erschließung

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Südöstlich des Planbereichs schließt die gemeindliche Straße Am Schulzentrum an die Clauener Straße an, die zugleich Bundesstraße Nr. 494 ist. Das im Einmündungsbereich der Straße Am Schulzentrum erforderliche, in die allgemeinen Wohngebiete (WA) hineinreichende Sichtfeld ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, aufgenommen.

Gemäß RASt 06 Pkt. 6.3.9.3 ist das Mindestsichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

In Richtung auf die Bundesstraße 494 (Clauener Straße) wird zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

- **Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Privatstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des aktuellen Bebauungskonzepts ist vorgesehen, die Grundstückszufahrt auf die Clauener Straße zurückzubauen und die Baugebiete über eine einzige Grundstückszu- und -abfahrt an der Straße Am Schulzentrum zu erschließen. Um die Erschließung der rückwärtig zur Straße Am Schulzentrum gelegenen Grundstücksteile zu sichern, bestimmt der Bebauungsplan die erforderliche Fläche als Privatstraße. Nutzungsberechtigte sind dabei die Eigentümer und Anlieger. Lieferverkehre sind hiermit eingeschlossen.

Die Fläche kann – in Analogie zu einer öffentlichen Verkehrsfläche – auch für die Fahrzeuge, Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger genutzt werden. Sollten die Träger zusätzlich entsprechende Vereinbarungen oder grundbuchliche Sicherungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) benötigen, sind diese privatrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern und den Trägern zu regeln.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Einbindung des Plangebiets in den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die RegioBuslinie 502 und der Buslinie 501 der ONS GmbH sowie über die Buslinie 25 der RVHI (Regionalverkehr Hildesheim GmbH). Die Haltestellen „Hohenhameln Mehrzweckhalle“ und „Hohenhameln Schulzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Darüber hinaus besteht über das Flexo-Busangebot eine attraktive und umstiegsfreie Direktverbindung für die Ortschaft Hohenhameln mit Anbindung an den S-Bahnhof in Algermissen mit Anschlüssen nach Hannover und Hildesheim.

- **Parkplatzflächen**

Für den ruhenden Verkehr stehen im öffentlichen Straßenraum der Straßen Am Schulzentrum und Clauener Straße Flächen zur Verfügung.

- **Stellplätze**

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken im Planbereich hat die Gemeinde mit der Investorengesellschaft einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

2.3 Grünflächen

Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/ Die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die (Teil)Versickerung des im Planbereich anfallenden nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers soll vorrangig unmittelbar nördlich der Privatstraße erfolgen. Zur Vorhaltung der Fläche für diese Maßnahme auch unter dem Gesichtspunkt, Stellplätze unmittelbar südlich des Kindertagesstätten-Geländes auszuschließen, setzt der Bebauungsplan hier eine entsprechende Fläche fest. Da die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen wird, tritt hier ein rein grünräumlicher Charakter zutage, der durch Festsetzung einer privaten Grünfläche berücksichtigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grünflächen nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) eingestellt werden dürfen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Öffentliche Maßnahmen der technischen Ver- und Entsorgung werden nicht erforderlich. Das Grundstück ist über die in den Straßenräumen „Clauerner Straße“ und „Am Schulzentrum“ gelegenen Verbundnetze für Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser usw. angebunden. Ergänzungen oder Veränderungen von Hausanschlüssen sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern privatrechtlich zu regeln.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Netze der Avacon AG. Die Netze für Gas befinden sich im Eigentum der Gemeindewerke Peiner Land GmbH & Co. KG. Die Telekommunikationsgrundversorgung ist über das Anlagennetz der Telekom Deutschland GmbH gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Hohenhameln.

Abwasser wird über das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Hohenhameln der Kläranlage in Soßmar zugeführt. Die Kläranlage besitzt ausreichende Kapazitäten zur Abwasserbehandlung.

Der Wasserverband Peine weist hierzu mit Schreiben vom 21.05.2024 und vom 02.10.2024 darauf hin, „*dass die grundstücksinterne abwassertechnische Erschließung, die Grundstücksentwässerungsanlage, gemäß § 11 der u. g. Abwassersatzung dem Grundstückseigentümer obliegt. Der Anschluss der Entwässerungsanlagen eines Grundstücks an die öffentliche zentrale Mischwasserkanalisation in Hohenhameln erfolgt gemäß den Bestimmungen der `Abwassersatzung des Wasserverbandes Peine für das Gebiet der Mitgliedsgemeinden in Niedersachsen´“.*

Aus hydraulischen Gründen ist *„das anfallende Schmutzwasser [...] über den vorhandenen Mischwasserhausanschluss in der Clauener Straße auf Höhe der Häuser 21/ 23 [...] zu entwässern.“ [...]. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist weder regulär noch als Notüberlauf zulässig. [...]*

Soll Niederschlagswasser nach Nutzung als Brauchwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, ist dies dem Wasserverband Peine anzuzeigen.“

Für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser besteht der Niederschlagswasserkanal Clauener Straße. Dabei weist die Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 22.05.2024 darauf hin, dass ein Drosselabfluss von 3l/s*ha angestrebt werden sollte.

Der Niederschlagswasserkanal Clauener Straße mündet in das südwestlich Hohenhamelns gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) Soßmar, das zur naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung an unserer Einleitstelle Nr. 102 in den öffentlichen Straßenseitengraben an der K 36 (Gewässer III. Ordnung) einleitet. Um die hydraulische Überlastung des Gewässers III. Ordnung und des RRB zu verhindern, sind zur Umsetzung des durch die UWB vorgegebenen Drosselabflusses private Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen im o. g. Plangebiet erforderlich. Entsprechend ist das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit, soweit es die anstehenden Böden zulassen, vor Ort zu versickern, zu verdunsten oder zur späteren Nutzung aufzufangen bzw. über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Niederschlagswasserkanal Clauener Straße zuzuführen. Werden Zisternen oder sonstige Rückhaltemaßnahmen mit einem Notüberlauf an den Niederschlagswasserkanal angeschlossen, sind diese bei der Beantragung des Hausanschlusses aufzuführen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist erlaubnisfrei über die belebte Bodenzone möglich (siehe Punkt 2.3 Private Grünflächen). Dabei dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder dem Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die hydraulische und stoffliche Belastung bei der Einleitung von Niederschlagswasser muss den Bestimmungen des Arbeitsblatts der DWA-A 102-2/BWK-A3-2 zum umweltgerechten Umgang mit Niederschlagswasser entsprechen.

Die aktuellen Fassungen der Satzungen sind unter https://wvp-online.de/service/vertragsbedingungen-formulare veröffentlicht.

Die Abfuhr von Abfällen und Wertstoffen ist über die gemeindliche Straße Am Schulzentrum möglich. Damit die Bewohner des Gebietes ihren Müll und die Wertstoffe an der Straße bereitstellen können, ist die Einrichtung zweier Abfallsammelplätze unmittelbar an der Straße, beidseitig der inneren Privatstraße vorgesehen. Unter Punkt 5.0 der Begründung bestehen seitens der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe (A+B) des Landkreises Peine Hinweise zur Ausgestaltung der Abfallsammelplätze, die zu beachten sind.

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 (M) u. DWA M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

2.5 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Rahmen des vorhandenen Straßenausbaus durch die Gemeinde sichergestellt worden.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine grundsätzlich bereit. Das vorhandene Wasser kann jedoch nur zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der Verband weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen.

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken hergerichtet werden können. Das aktuelle Bebauungskonzept sieht die Herrichtung einer entsprechenden Spielplatzfläche für die Mehrfamilienhäuser im Nordosten des Planbereichs in Nachbarschaft zur Kindertagesstätte vor.

Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht an der Hermann-Löns-Straße ein Spielplatz in rd. 200 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Naturräumlicher Bestand

Der Planbereich befindet sich zentral innerhalb der bebauten Ortschaft von Hohenhameln unmittelbar nördlich der Clauener Straße. Das vormals einem Gewerbebetrieb dienende Grundstück wurde von den Gebäuden und Nebenanlagen beräumt und weist neben Offenboden insbesondere zu den Randbereichen und auf den Bodenhalden Ruderalvegetation auf. Entlang der Clauener Straße und Am Schulzentrum finden sich auf dem Gelände in unregelmäßiger Abfolge mittelalte Laubbäume standortheimischer Arten, wie bspw. Linden und Pappeln. Am Westrand und im Nordosten bestehen lückige Hecken aus Sträuchern.

Das Gelände ist mit Ausnahme der Bodenhalden relativ eben.

Rechtliche Situation

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB oder eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Der Bereich ist aktuell dem „unbeplanten Innenbereich“ gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

Auswertung von Planwerken

Nach den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung keine ausgewiesenen Schutzgebiete und Objekte sowie Gebiete und Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht erfüllen. Aufgrund der Ausprägung des Gebietes bestehen auch keine von sich aus geschützten Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG.

Der Landschaftsplan der Gemeinde ordnet den Planbereich der Siedlungsfläche bzw. der Industrie/dem Gewerbe zu. Ziele oder Anforderungen an Maßnahmen sind nicht benannt.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan – auch mit Blick auf den vormaligen Bestand und die naturferne Ausprägung des Grundstücks – auf eine Abhandlung der Eingriffsregelung verzichtet.

Vermeidung/Minimierung

Die Inanspruchnahme einer innerörtlich gelegenen, vormals bebauten Grundstücksfläche vermeidet als Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) den Verbrauch von unbelasteten Außenbereichsflächen, wie bspw. landwirtschaftliche Flächen.

Als konkrete Maßnahme zur Vermeidung sind die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Bebauungsplänen für unvermeidbare Beeinträchtigungen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den folgenden Maßgaben:
Sind in Anhang IV Buchstabe a und b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tier- und Pflanzenarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Für andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG:

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Aufgrund der Vornutzung, Ausprägung und umbauten innerörtlichen Lage im zentralen Innenbereich der Ortschaft Hohenhameln lässt sich die Bedeutung des Planbereichs im Hinblick auf die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzeses gem. § 44 Abs. 5 auf die Tierarten Brutvögel, ggf. Fledermäuse und möglicherweise auf Reptilien (Eidechsen) beschränken. Für Vögel und Fledermäuse spielt der Baum- und Strauchbestand eine Rolle. Für Reptilen könnten die Brachen mit den Bodenhalden eine Bedeutung als

Lebensraum darstellen. Allerdings sind der Gemeinde keine Populationen der Art in der Ortschaft Hohenhameln bekannt.

Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen ist der wesentliche Baumbestand unter Schutz gestellt. Sollten Bäume, wie bspw. die Pappeln, gefällt werden müssen, ist dieses zum Schutz von Bruten nur in den Wintermonaten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässig. Um darüber hinaus zu vermeiden, dass bspw. in Baumhöhlen oder Spalten überwinternde Fledermäuse getötet werden, sind Bäume grundsätzlich im Vorfeld auf Baumhöhlen und Spalten zu untersuchen. Sollten in den Höhlen/Spalten Fledermäuse (oder andere Tierarten) angetroffen werden, ist vor weiteren Maßnahmen Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise herzustellen.

Als allgemeine Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahme sind je aufgefundener und beseitigter Baumhöhle Ersatz in Form von drei künstlichen Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel zu leisten.

Reptilien

Sollte im Rahmen der Umsetzung die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse angetroffen werden, ist vor weiteren Maßnahmen Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise herzustellen.

3.2 Immissionsschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse auf Ebene der Bauleitplanung wurde die Planung schalltechnisch untersucht[3]). Wesentliche Untersuchungsgegenstände waren dabei der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm auf der Clauener Straße und der Straße Am Schulzentrum sowie der von den geplanten Nutzungen („Betreute Wohnanlage“) ausgehende Lärm, der als Gewerbelärm zu betrachten ist.

Relevante Lärmeinflüsse durch umliegendes Gewerbe oder der schulischen Nutzung wurden nicht festgestellt.

a) Verkehrslärm

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Bauleitplänen sind die sog. „Orientierungswerte“ gem. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur DIN 18005. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. So wird im Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983[4]) betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten – die vorgenannten Orientierungswerte – um Hilfswerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Die „Orientierungswerte“ betragen für Einflüsse durch Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten (WA) 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A)

3) goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr.: 6992, Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose, Bebauungsplan „Wohnquartier Am Schulzentrum“, Version 1.0 / 08.08.2024, Leipzig

4) Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), Nds. MBL. 1983, 317

für die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr). Für andere Lärmeinflüsse (Gewerbe, Freizeit u. vgl.) sind Werte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts heranzuziehen.

Im Vorgriff auf die spätere Genehmigungsebene hat die Schalltechnische Untersuchung die Auswirkungen des Lärms bereits vorhabenbezogen unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur und Nutzungen untersucht. Für den Bebauungsplan sind zusätzlich die Lärmpegelbereiche für die am stärksten durch Lärm betroffene Geschossebene unter Berücksichtigung einer „*freien Schallausbreitung*“, d.h., ohne Beachtung der geplanten Gebäude, dargestellt (siehe Bild C-02 und C-03 des Gutachtens). Bei der Übernahme der Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan wurde der Beurteilungszeitraum „nachts“ herangezogen, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Als auf das Plangebiet einwirkender Verkehrsläm wurden die Verkehre auf den Straßen Clauener Straße und Am Schulzentrum untersucht. Grundlagen für die Verkehrsmengen und Verkehrsarten wurden aus der Verkehrsmengenkarten Niedersachsen verwiesen und der Lärmkartierung aus 2022/25/ entnommen.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens werden die maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere an der Grenze zur Clauener Straße sowohl am Tage wie auch nachts deutlich überschritten. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (südliche Baugrenze) aber unterschritten.

Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Zum Schutz vor Lärm gilt zunächst das Vermeidungsprinzip, das unter Beachtung der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte im Verlauf der Clauener Straße und im Übergang zur Straße Am Schulzentrum ein Abrücken der Bebauung zu den Straßen zur Folge hätte. Alternativ zum Bauen innerhalb verlärmter Bereiche besteht die Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes durch die Anlage straßenbegleitender Wände oder Wälle. Diese Maßnahmen kommen allerdings eher für den Außenbereich oder für die Lage an innerstädtischen Schnellstraßen ohne unmittelbare Erschließungsfunktion in Frage, da hierdurch isolierte, nicht mit dem übrigen Stadtbereich verbundene „Inseln“ geschaffen werden.

Im vorliegenden Fall entspricht das weder der städtebaulichen Situation, noch dem grundsätzlichen Leitgedanken für das Ortszentrum von Hohenhameln. In der Folge verzichtet die Gemeinde bei der Wiedernutzbarmachung des innerörtlich gelegenen Grundstücks auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen und bestimmt stattdessen baulichen (passiven) Schallschutz. Dabei ist für das Projekt auch einzustellen, dass die vorgesehene mehrgeschossige Bebauung an den Straßen eine lärmabschirmende Funktion für die rückwärtigen Fassaden, Gebäude und Gebäudeteile übernimmt. Es besteht auch kein Anspruch darauf, dass sich das Schutzerfordernis auch auf Freiflächen oder Außenwohnbereiche erstreckt.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

  Da der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen ist und auch keine zwingende Bebauung oder Bauabfolge bestimmt, werden die gem. DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereiche für den Fall einer „*freien Schallausbreitung*“ festgesetzt. Die Gemeinde legt dabei die „Lärmpegelbereiche nachts – ohne Bebauung“ (Bild C-03 des Schallgutachtens) zugrunde.

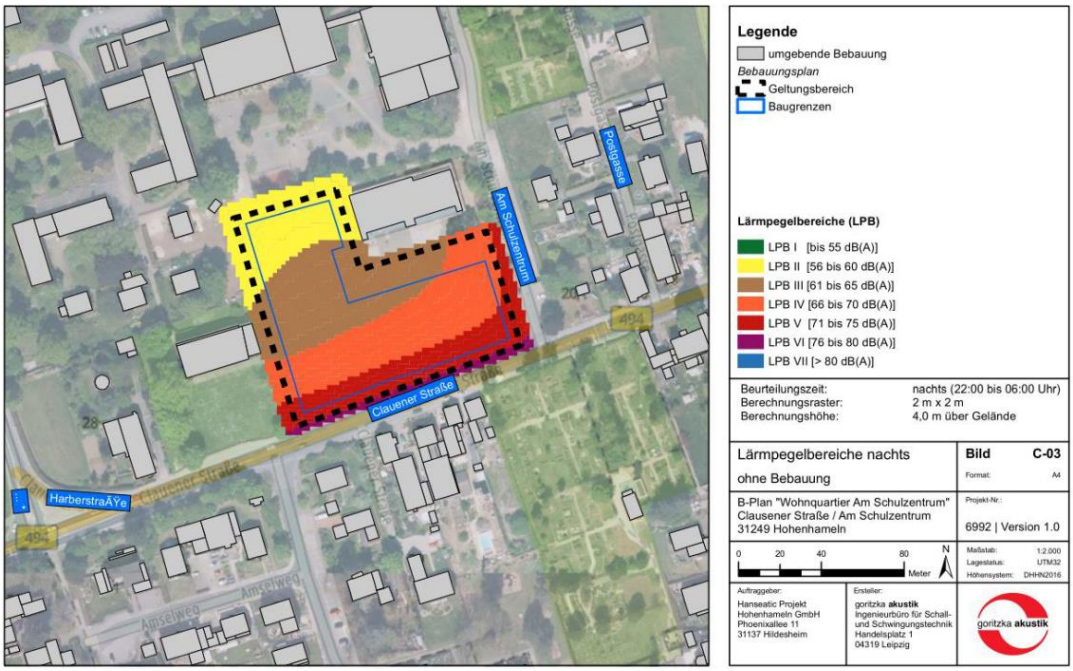


Bild C-03, Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung,
goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der freien Schallausbreitung dienen der grundsätzlichen Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung. Mit Realisierung ergeben sich für die straßenabgewandt oder im Quartiersinneren gelegenen Fassaden deutlich geringere maßgebliche Außenlärmpegel. Aus diesem Grunde ist über eine Öffnungsklausel bestimmt, dass auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises – wie der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung – Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können.

b) Gewerbelärm

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Immissionsrichtwerte

Gebietskategorie	tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Nach Untersuchung der durch die „Betreute Wohnanlage“ ausgehenden Lieferverkehre mit Lkw und den damit verbundenen Be- und Entladevorgängen, den Verkehr, der auf die Parkplätze fährt und von dort wieder weg und die Geräusche der haustechnischen Aggregate ermittelt die Untersuchung für die nächstgelegenen, beispielhaft herangezogenen schutzwürdigen Aufpunkte (Am Schulzentrum Nr. 3 und Clauener Straße Nr. 23) Beurteilungspegel von maximal 36 dB(A) am Tage (1. OG Am Schulzentrum Nr. 3) und 32,7 dB(A) nachts (1. OG Clauener Straße Nr. 23). Die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm werden damit deutlich unterschritten bzw. eingehalten.

c) Bauphase

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) sowie die Vorgaben der 32. BImSchV zu berücksichtigen.

3.3 Bodenschutz/Altlasten

Das Gebiet war durch Betriebsanlagen bebaut und ist oberflächlich beräumt worden. Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde und Altlastenbehörde vom 22.05.2024 befand sich auf dem Betriebsgelände der Fabrik Steinbach eine Betriebstankstelle.

„Es liegen der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine Informationen darüber vor, ob diese Tankstelle stillgelegt oder zurückgebaut wurde. Aufgrund der unklaren Altlastensituation ist das Grundstück im Altlastenkataster des LK Peine verzeichnet.
Die Betriebsgebäude wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde das LK Peine wurde dabei nicht beteiligt. Es ist nicht auszuschließen, dass noch unterirdische Bauteile (Keller, Grundmauern, Versorgungsleitungen) oder Auffüllungen vorhanden sind.“

Entsprechend gibt die Untere Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde die nachfolgenden Hinweise, die im Rahmen der Neubebauung zu beachten sind:

„1. Die Erschließung der Flächen ist gem. § 16 BBodSchG unter Hinzuziehung eines Fachbüros für Bodenschutz und Altlasten mit dem Ziel der Altlastenfreiheit durchzuführen.
2. Zu klären sind
   1. der Verbleib der Betriebstankstelle und
   2. der Rückbauzustand auf dem Gelände (Fundamente, Auffüllungen, unterirdische Infrastruktur etc.).
3. Gemäß Anlage 2, Tabelle 4 BBodSchV ist sicherzustellen, dass nach Baureifmachung die Qualität des Oberbodens die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohngebiete einhält.
4. Eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV beginnend im Planungsprozess der BaufeIderschIießung zu implementieren und umzusetzen.
5. Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.
6. Die Vorschriften und Regeln der Ersatzbaustoff-Verordnung sind zu beachten.
7. Die fachgerechte Entsorgung gefährlicher Abfälle ist gem. § 50 KrWG der Unteren Abfallbehörde nachzuweisen.
8. Abfälle sind gem. § 9 KrWG getrennt zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.“

Sollten zusätzlich bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde ist zu beachten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Ei4.0 Flächenbilanz/Wohnbauflächennachweis

Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**	**Grundfläche** gem. § 19 (2) BauGB
allgemeine Wohngebiete (WA)	0,73 ha	
- GRZ 0,40	- 0,38 ha	- rd. 3.780 m²
- GRZ 0,45	- 0,35 ha	- rd. 1.560 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Privatstraße	0,17 ha	---
Summe	**0,90 ha**	**rd. 5.340 m²**

Wohnbauflächennachweis

Die Investorengesellschaft plant den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils rd. 32 Wohneinheiten sowie eine Betreute Wohnanlage mit rd. 78 Einheiten. Bei Umsetzung des Vorhabens könnten insgesamt rd. 142 Wohneinheiten entstehen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Archäologischer Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt mit Schreiben vom 22.05.2024 folgenden Hinweis:

„Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen), die sind dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Braunschweig (Archäologie, Referat A3) zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unvermindert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

- Verkehrliche Belange/Lärmschutz

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, weist mit Schreiben vom 13.05.2024 darauf hin, dass „*seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.*“

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt in seinen Stellungnahmen vom 16.05.2024 und vom 27.09.2024 folgenden Hinweis:

„Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.“

- Ver- und Entsorgung

Die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreises Peine geben mit Schreiben vom 22.05.2023 folgende Hinweise:

„Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen.
Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.“ [...[
„Für Wege und Straßen, die nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können, wie z.B. Stichwege/ -Straße ohne Wendeanlage oder zu schmale Erschließungsstraßen, wird die Einrichtung eines Abfallsammelplatzes empfohlen. Dieser sollte sich an der nächstgelegenen, für Schwerlastfahrzeuge befahrbaren, öffentlichen Straße befinden. Für Abfallsammelplätze sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- *Der Sammelplatz ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.*
- *Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind durch die Anlieger auf dem ausgewiesenen Sammelplatz zur Abholung bereitzustellen.*
- *Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.*
- *Der Sammelplatz ist so anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.*
- *Der Sammelplatz ist so zu dimensionieren, dass Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können sowie beladen werden können.*
- *Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl zukünftiger Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter der A+B Landkreis Peine, Grob-und Sperrmüll sowie Gelbe Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen. Für die Bereitstellung aller Sammelfraktionen (Restmüll, Biomüll, Papier, Gelber Sack sowie Grob- und Sperrmüll) an einem Abfuhrtag, sind 6 m² für einen Einfamilienhaushalt ausreichend.*

Zugelassene Abfallbehälter weisen in ihrer Standfläche folgende Abmaße auf:

Volumen [L]	Tiefe [m]	Breite [m]
60	0,51	0,44
120	0,54	0,48
240	0,72	0,58
770	0,77	1,35
1.100	1,06	1,36

“

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig, weist in ihrer Stellungnahme vom 28.05.2024 darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom

Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Nach Angabe der Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 02.05.2024 befindet sich im Verlauf der Clauener Straße zur Straße Am Schulzentrum eine Fernmeldeleitung der Gesellschaft. Ein Lageplan und die bei Baumaßnahmen zu beachtende Leitungsschutzanweisung liegt der Gemeinde vor.

- Kampfmittel

Nach Angabe des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) wird nach durchgeführter Luftbildauswertung für den Planbereich keine Kampfmittelbelastung vermutet.

„Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.“

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Auslegung vom 02.05.2024 bis 210.05.2024 im Rathaus der Gemeinde.

- Beteiligung der Behörden/Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 26.04.2024 angeschrieben, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.05.2024 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

- Beteiligung der Öffentlichkeit/Beteiligung der Behörden

Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.09.2024 bis einschließlich 04.10.2024 auf der Internetseite der Gemeinde. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.§ 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Datum vom 02.09.2024 von der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme innerhalb der Veröffentlichungsfrist abzugeben. Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Die angrenzenden, den Planbereich erschließenden öffentlichen Straßen und Wege sind ausgebaut.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Öffentliche Flächen setzt der Bebauungsplan nicht fest.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Öffentliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb der öffentlichen Flächen vorhandenen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden der Kläranlage in Soßmar zugeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2024 bis zum 04.10.2024 im Internet veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Hohenhameln unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hohenhameln, den .....

.....

(Bürgermeister)