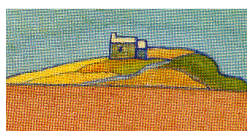
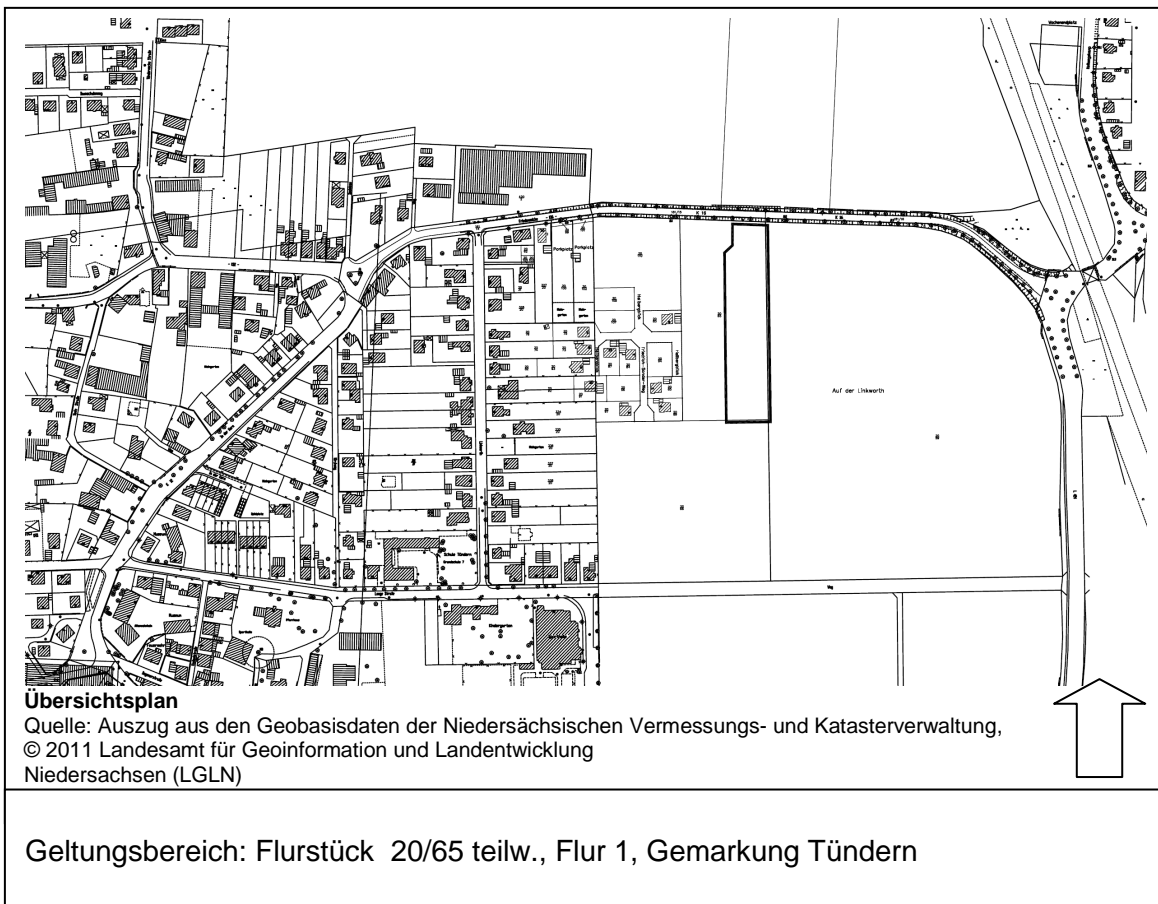


Bauleitplanung der Stadt Hameln
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 730
„Vorhaben- und Erschließungsplan Auf der Linkworth“
1. vereinfachte Änderung
OT Tündern

Begründung

ENTWURF 08-2011



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Gliederung

1	Anlass und gewähltes Verfahren	Seite	2
2	Geltungsbereich		2
3	Planerische Vorgaben		3
4	Rahmenbedingungen, Ziel und Zweck der Planung und städtebauliches Konzept		3
5	Festsetzungen im Änderungsbereich und deren Auswirkungen		6
6	Kosten		7
7	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB		7
8	Beschluss		7

Auftraggeber:



**Sparkasse Weserbergland
FinanzServices GmbH**

Am Markt 4
31785 Hameln

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



1 Anlass und gewähltes Verfahren

Um ein Baulandangebot zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen, wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 730 „Auf der Linkworth“ aufgestellt.

Der Plan ist seit dem Jahr 2006 rechtskräftig.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht eine Erschließung in Bauabschnitten vor.

Im Jahr 2007 wurde, auf der Grundlage eines Erschließungsvertrags gemäß § 124 (1) BauGB zwischen der Stadt Hameln und der Sparkasse Weserbergland FinanzServices GmbH, mit der Erschließung des ersten Bauabschnitts begonnen. Dieser erste Bauabschnitt beinhaltet 21 Baugrundstücke, von denen inzwischen rund 70% bebaut bzw. verkauft sind.

Die Sparkasse Weserbergland FinanzServices GmbH beabsichtigt nun, den zweiten Bauabschnitt zu erschließen, da konkrete Anfragen von Bauinteressenten für Grundstücke in diesem Bereich vorliegen. Es ist Wunsch des Erschließungsträgers und der Kaufinteressenten, zuvor geringfügige Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen durchzuführen zu lassen. Konkret sollen die bisher festgesetzte Firstrichtung aufgehoben und Parkplatzflächen verschoben werden. Die Sparkasse Weserbergland hat deshalb die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 730 beantragt.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im Bebauungsplangebiet Nr. 730 bereits rechtskräftig als *allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer unverändert bleibenden *Grundflächenzahl von 0,3* und als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Durch die angestrebten Änderungen des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung somit nicht berührt. Es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 BauGB genannten Schutzgüter. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13 BauGB und kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 730 „Auf der Linkworth“ betrifft unbebaute Grundstücksflächen am nordöstlichen Rand des Ortsteils Tündern. Es handelt sich dabei um einen Teil des Flurstücks 20/65, Flur 1, Gemarkung Tündern, der durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 730 „Auf der Linkworth“ erfasst wird und aktuell noch landwirtschaftlich genutzt ist.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um vor der Erschließung des zweiten Bauabschnitts Veränderungen der Planfestsetzungen vorzunehmen und so die Attraktivität der Baugrundstücke zu steigern bzw. die Festsetzungen der Nachfragesituation anzupassen.

3 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hameln entwickelt, der im Änderungsbereich *Wohnbauflächen* darstellt.

4 Rahmenbedingungen, Ziel und Zweck der Planung und städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hat sich im Wohngebiet „Auf der Linkworth“ eine Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung entwickelt. Die bestehende Bebauung wird durch eingeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern gebildet, die Neigungen von 30° bis 45° aufweisen.

Beim Großteil der im Plangebiet „Auf der Linkworth“ entstandenen Häuser werden die nach Süden orientierten Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt. Fast jedes Haus verfügt über eine solare Trinkwassererwärmung bzw. Heizungsunterstützung. Zudem sind über 50% der Neubauten mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet, zur Gewinnung elektrischer Energie aus Sonnenenergie.

Die Regelungen der Energiesparverordnung (EnEV) erfordern heute grundsätzlich beim Wohnhausneubau die Installation einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung bzw. Heizungsunterstützung. Hinzu kommt die aktuelle politische Entscheidung, die aus dem Energieeinspeisegesetz (EEG) resultierende Einspeisevergütung für umweltfreundlichen Solarstrom aufrechtzuerhalten. Aktuell besteht in der Bundesrepublik Deutschland das gesellschafts- und umweltpolitische Ziel, den Anteil regenerativer Energien deutlich zu erhöhen, um die Klimaziele einzuhalten. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass auch die Bauwilligen im zweiten Bauabschnitt beabsichtigen, Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Häuser zu errichten.

Voraussetzung zur wirtschaftlichen Gewinnung von Energie aus Sonnenkraft ist eine konsequente Südausrichtung der Kollektoren und ein Neigungswinkel von mindestens 30°. Die Anlagen werden demzufolge bei eingeschossigen Gebäuden grundsätzlich auf den Dachflächen befestigt.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 730 schreiben für das *allgemeine Wohngebiet* am östlichen Siedlungsrand eine *traufständige Gebäudestellung* vor. Danach müssen in diesem Bereich die Dachflächen der Gebäude nach Osten bzw. nach Westen ausgerichtet werden. Diese Festsetzung betrifft insgesamt acht der im zweiten Abschnitt geplanten siebzehn Bauplätze. Sie wurde seinerzeit zur Gestaltung und landschaftlichen Einbindung des Ortsrands getroffen.

In der Praxis schränkt die Festsetzung der *Gebäudestellung* die Nutzung von Sonnenenergie zu Warmwasserbereitung bzw. Heizungsunterstützung erheblich ein und verhindert gänzlich Errichtung von Fotovoltaikanlagen.

Hinzu kommt, dass aufgrund demographischer Veränderungen die Baulandnachfrage in der Region und auch in der Stadt Hameln erheblich zurückgegangen ist. Im Landkreis Hameln-Pyrmont besteht ein über die aktuelle Nachfragesituation hinausgehendes Bauplatzangebot. Insbesondere junge Familien der Gründergeneration, mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus, können aus einem breiten Angebotspool schöpfen. Entscheidungskriterien für die Grundstückswahl sind neben der Lage und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen auch die bestehenden grundstücksbezogenen Baumöglichkeiten. Die Vorgabe der *Gebäudestellung* wird oftmals als erhebliche Einschränkung der persönlichen „Baufreiheit“ empfunden, mit der Folge, dass die Kaufentscheidung auf ein anderes Grundstück fällt, respektive an einem anderen Ort gebaut wird.

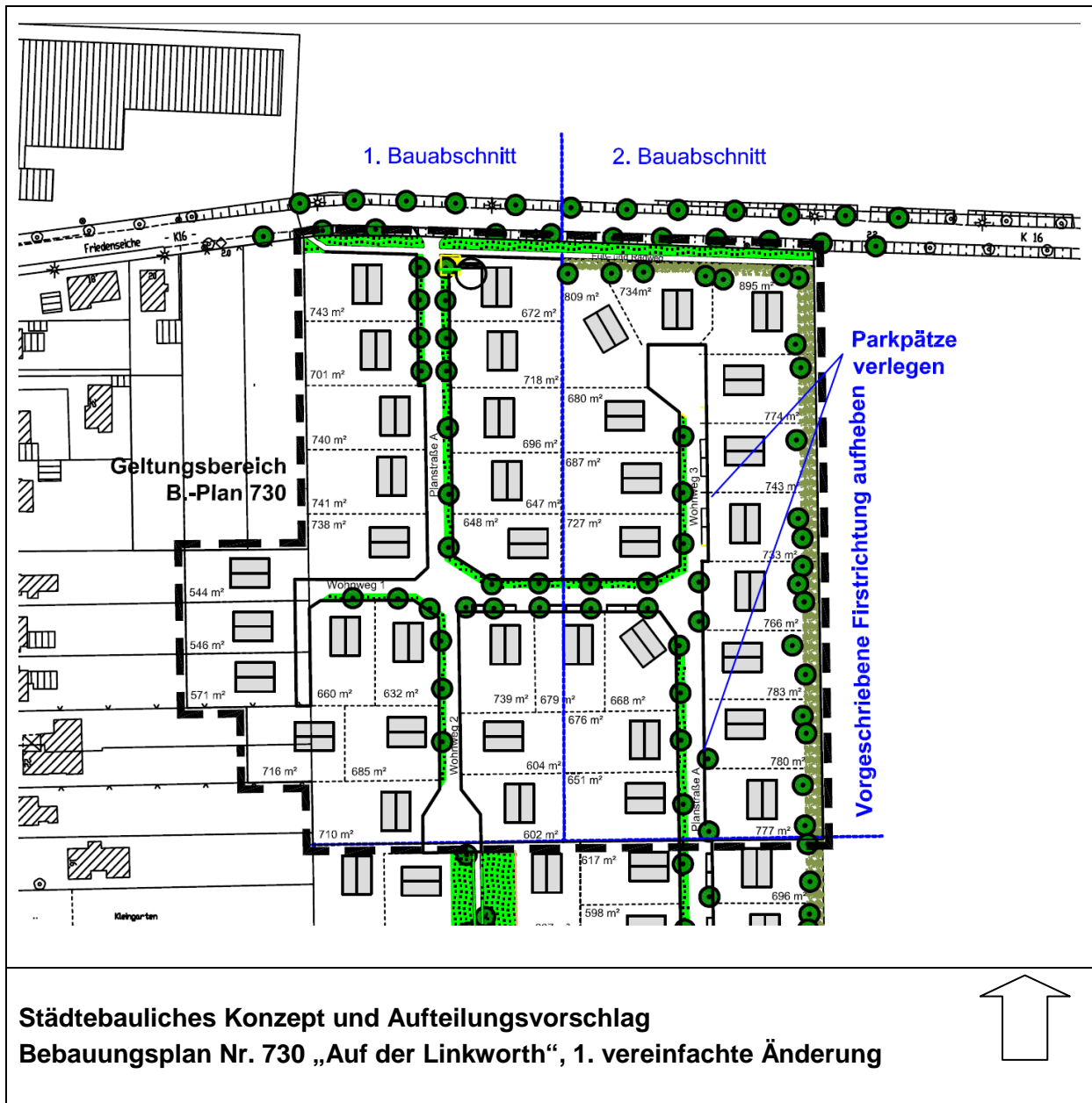
Mit der Bauleitplanung „Auf der Linkworth“ waren u. a. folgende Planungsziele verbunden:

- *Realisieren eines nachfrageorientierten Baulandangebots.*
- *Zum Schutz der Erdatmosphäre bzw. des Klimaschutzes sollen u. A. energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Dem Grundsatz folgend, dass sich viele kleine Maßnahmen über lange Zeiträume zu einer klimarelevanten Größe summieren, sollten im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung bei den einzelnen Bauvorhaben die Möglichkeiten weitmöglich ausgeschöpft werden. Hierbei sollten insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt werden:*
 - *Optimale Wärmedämmung und Winddichtigkeit der Wohnhäuser,*
 - *Kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,*
 - *Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung,*
 - *Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser durch den Einsatz von Fotovoltaik- und Wärmerückgewinnungsanlagen.*

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die entsprechende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden.¹

Ein Erreichen dieser Planungsziele soll durch die vereinfachte Änderung gefördert bzw. sichergestellt werden.

Die beabsichtigten Änderungen sind im nachfolgenden städtebaulichen Konzept graphisch dargestellt.



¹ Auszug; Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 730 „Auf der Linkworth“, FLASPÖHLER 2006

5 Festsetzungen im Änderungsbereich und deren Auswirkungen

Die aktuellen Rahmenbedingungen zeigen, dass eine Beibehaltung der *traufständigen Gebäudestellung* dem Erreichen der zuvor genannten Planungsziele nicht förderlich ist oder sogar entgegensteht. Die Festsetzung der *traufständigen Gebäudestellung* wird deshalb aufgehoben.

Die Gebäudestellung kann somit auf dem Grundstück frei gewählt werden. Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden mit nach Süden ausgerichteten Dachflächen ermöglicht. Damit sind die Grundlagen geschaffen, um die Dachflächen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Bei den einzelnen Bauvorhaben können nunmehr, die Möglichkeiten zum Schutz der Erdatmosphäre und des Klimas durch und den Einsatz erneuerbarer Energien weitmöglich ausgeschöpft werden.

Die künftige Einbindung der Siedlung in die Landschaft i. S. der Eingriffsregelung wurde bereits durch die Festsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens bauleitplanerisch ausreichend sichergestellt, wie der Umweltbericht des Bebauungsplans ausführt ...*fehlt dem jetzigen (alten) Ortsrand eine befriedigende, landschaftsgerechte Eingrünung, die durch die Festsetzungen auf den privaten Flächen (Pflanzbindung) sowie der Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen erfolgen soll, so dass im Sinne der rechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung eine entsprechende landschaftsgerechte Neugestaltung erfolgt*². Diese im Umweltbereich beschriebenen Maßnahmen bleiben beibehalten. Durch den am östlichen Siedlungsrand festgesetzten 5 m breiten Pflanzstreifen ist die Ortsrandeinbindung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung weiterhin gewährleistet.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. des Ortsrandes lässt sich als Folge der Aufgabe einer *traufständigen Gebäudestellung*, vor dem Hintergrund der maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung regionaltypischer Ausprägung, nicht ableiten. Hier überwiegen letztlich die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes.

Zur Erschließung setzt der Bebauungsplan *Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“* fest. Diese Straßenflächen sind, in den Bereichen an den öffentlichen Parkplätze angelegt werden sollen, entsprechend aufgeweitet. Dies ist u. a. am südöstlichen Rand des Plangebietes der Fall. Der Erschließungsträger beabsichtigt, die dort vorgesehenen Parkplätze zu verlegen und weiter im Zentrum des Plangebietes zu errichten. Um dieses zu ermöglichen, ist eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen im Bereich der *Verkehrsflächen* erforderlich, die im Rahmen dieser Planänderung erfolgt. Der Baugrenzenverlauf wird entsprechend angepasst.

² *Zitat*; Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 730 „Auf der Linkworth“, FLASPÖHLER 2006

Mit den Änderungen im Bereich der *Verkehrsflächen* ist keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, so dass die Belange von Natur- und Landschaft und des Bodenschutzes nicht betroffen sind.

Auswirkungen auf die Erschließung des Baugebiets, das innere Erschließungssystem und den Verkehrsfluss liegen nicht vor.

Sonstige Auswirkungen sind mit den Bebauungsplanänderungen ebenfalls nicht verbunden.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6 Kosten

Der Stadt Hameln entstehen durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

7 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Wird nach Abschluss des Planverfahrens verfasst!

8 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hameln,

Bürgermeisterin