

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	1
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3	Wohnungsbedarf	1
1.4	Gewerbeflächenbedarf	1
1		
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Flächennutzungsplan	
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>2</b>
3.1	Geltungsbereich	2
3.2	Bestandsaufnahme	2
3.3	Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet	6
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	
<b>4</b>	<b>Planungs- und Gestaltleitkonzept</b>	
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
5.1	Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	10
5.2	Denkmalschutz	11
5.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz	11
5.4	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr, Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Parkplatz	12
5.5	Grünfestsetzungen und Spielplätze	13
5.6	Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung	14
5.7	Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte	15
5.8	Versorgungseinrichtungen	15
5.9	Richtfunktrasse	15
5.10	Gestaltungsvorschriften	
<b>6</b>	<b>Umweltbericht: Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>17</b>
6.1	Kurzbeschreibung des Planvorhabens, Darstellung der Festsetzungen	17
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Auswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes, Abwägung öffentlicher und privater Belange</b>	
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Werte, Durchführung der Planung und Verfahrensschritte</b>	<b>22</b>
8.1	Städtebauliche Werte	22
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	22
8.3	Kosten für die Gemeinde	23
8.4	Verfahrensschritte	23

### 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 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umnutzung der Scharnhorstkaserne geschaffen werden. Das Gelände der Scharnhorstkaserne sowie das Kreiswehrersatzamt liegen nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 2001 brach und sind somit funktionslos. Durch die bisherige militärische Nutzung ist das Plangebiet sowohl in stadträumlicher als auch sozialer Sicht nicht in das Stadtgefüge integriert. Es stellt derzeit eine „Insel“ dar, die keinerlei Verbindungen, z.B. zum Durchqueren oder zu den angrenzenden Bereichen, ermöglicht. Eine Verflechtung mit dem übrigen Stadtgebiet ist somit trotz der zentralen Lage nicht gegeben.

Die Konversion der Scharnhorstkaserne ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung in Hameln. Die Integration des Kasernengeländes in das bestehende Siedlungsgefüge bietet vielfältige Entwicklungschancen und strukturelle Verknüpfungen von Stadtteilen, die über viele Jahre getrennt waren. Es gilt eine „neue Adresse“ zu schaffen, die die historischen Bezüge als stadträumliche und architektonische Qualitäten erhält, sie für neue Nutzungsansprüche öffnet und ergänzt. Hierzu ist in Teilbereichen eine umfassende Umstrukturierung erforderlich.

Die zentrale Lage des Geländes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt als Geschäftszentrum, zu öffentlichen Einrichtungen in Verbindung mit dem Naherholungsbereich Bürgergarten bietet optimale Standortvoraussetzungen für die Entwicklung eines funktionsgemischten Stadtviertels.

Das entwickelte städtebauliche Konzept trägt diesem Ansatz Rechnung und gliedert sich von Süden nach Norden in Teilbereiche unterschiedlicher Funktionen:

Für den im Süden gelegenen überwiegend denkmalgeschützten Gebäudebestand sowie ergänzende Bauflächen ist eine Nutzung als Wohn- und Dienstleistungspark geplant. Neben Wohnnutzungen sollen vorrangig nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie- und Versorgungseinrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen. Für die Teilbereiche, die bisher als Mannschaftsunterkünfte, Werkstätten etc. genutzt wurden, ist eine vollständige Umstrukturierung verbunden mit einem Abbruch des Gebäudebestandes vorgesehen. Im mittleren Teilbereich ist vorrangig die Ausweisung von Geschosswohnungsbauflächen mit ergänzenden Nutzungen geplant. Im Norden schließen sich Bereiche an, die vorrangig als Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau entwickelt werden sollen.

Abgerundet werden diese Angebotsplanungen durch die Sicherung eines bestehenden Handwerksbetriebes am nördlichen Gebietsrand.

### 1.3 Wohnungsbedarf

Nach einer Untersuchung des Pestel-Instituts für Systemforschung e.V. aus dem Jahr 2002 ist die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in Hameln in den nächsten Jahren tendenziell rückläufig. Das Angebot von Wohnbauflächen im Bereich der Scharnhorstkaserne ist nach Aussage des Gutachters jedoch infolge der besonderen Lagequalitäten am Markt zu realisieren.

Mit der Konversion der Scharnhorstkaserne soll insbesondere der Nachfrage nach Wohnungsangeboten im Geschosswohnungsbau, vorwiegend zur Eigentumbildung, Rechnung getragen werden. Mit dieser Zielsetzung entspricht die Stadt Hameln ihrer Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont.

### 1.4 Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Hameln hat zur nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes auch in Zukunft in ausreichendem Maße bedarfsgerechte Gewerbeflächen vorzuhalten.

Der Schwerpunkt wirtschaftsfördernder Tätigkeiten konzentriert sich hierbei gleichermaßen auf die Bestandspflege und -entwicklung sowie auf eine Neuansiedlung immissionsarmer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Großflächige, stark emittierende Industriebetriebe lassen sich in der eng bebauten Tal-lage Hameln ohnehin nur begrenzt ansiedeln.

Die Ausweisung von Sonderbauflächen auf dem Gelände der Scharnhorstkaserne, insbesondere im Bereich des Gebäudebestandes, stellt aufgrund der zentralen Lage für Dienstleistungsbetriebe ein attraktives Angebot dar.

## **2 Übergeordnete Vorgaben**

### **2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung**

Die Planung entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die städtebaulichen Zielsetzungen zur Bereitstellung eines attraktiven Baulandangebotes für Wohnen und Gewerbe entsprechen der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums.

Die Stadt Hameln ist im Landesraumordnungsprogramm 1194 sowie im Entwurf 2002 und im Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 für den Landkreis Hameln-Pyrmont als Mittelzentrum ausgewiesen und hat dementsprechend die Aufgabe, „*durch Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoss-, Mietwohnungsbau sowie von gewerblichen Bauflächen ihre Leistungsfähigkeit zu sichern*“, (LROP Teil 1, B 6.06-08).

Neben der Schwerpunktaufgabe „Entwicklung von Wohnstätten“ hat die Stadt Hameln als Gemeinde mit mittelzentraler Funktion gem. LROP/RRÖP auch die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Planungsbereich wurde der Flächennutzungsplan geändert. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 2.7.2003. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen wurden Wohnbauflächen, eine gemischte Baufläche und Sonderbauflächen „Wohn- und Dienstleistungspark“ dargestellt. Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Bezirksregierung ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **3 Ausgangssituation**

### **3.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Osten durch die Sandstraße begrenzt. Im Norden bilden die teilweise einbezogenen Straßen Feuergraben, bzw. Steigerturm die Grenze. Die südliche Grenze ist die Scharnhorststraße. Im Westen grenzt die Hamel bzw. grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke entlang der Hamel an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 142/6 und 54/3 (Scharnhorstkaserne), 142/7 (Sandstraße Hs.Nr. 21) und 55/8 (Sandstraße Hs. Nr. 29) Flur 10 Gemarkung Hameln sowie Teilflächen der Straßenverkehrsflächen Steigerturm und Feuergraben.

### **3.2 Bestandsaufnahme**

#### **3.2.1 Größe, bestehende Nutzungen und Umgebung**

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rd. 8,7 ha das Gelände der Scharnhorstkaserne, das Grundstück des ehemaligen Kreiswehersatzamtes sowie zur Abrundung ein gewerblich genutztes Grundstück.

In dem Bereich der ehemaligen militärischen Nutzung liegt auch ein städtisch genutzter, mittlerweile auch öffentlich zugänglicher, Parkplatz, der innerhalb des Gebietes verlagert werden soll. Ebenfalls einbezogen wurde eine Teilfläche der Straße Steigerturm, da sie eine hauptsächliche Erschließungsanlage darstellt und ihr baulicher Zustand nicht den städtebaulichen Anforderungen entspricht. Darüber hinaus wurden in geringem Umfang Teilflächen der Straße Feuergraben einbezogen. Da sie als Straßenverkehrsflächen nicht mehr benötigt werden, wurden sie den Baugebieten zugeordnet.

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hamelner Altstadt. Das direkte Umfeld des Gebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe geprägt. Dem entsprechend sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan angrenzend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die Straßen: Steigerturm, Scharnhorststraße, Sandstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Das Areal der Scharnhorstkaserne sowie das Grundstück des ehemaligen Kreiswehersatzamtes befinden sich im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung. Das zur Abrundung in das Plangebiet einbezogene gewerblich genutzte Grundstück befindet sich im Privateigentum.



Das Plangebiet weist entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung eine typische Bauungs- und Nutzungsstruktur auf:

Der nördliche Teil des Gebietes ist vorrangig durch Werkstattgebäude und Kfz-Hallen sowie dazugehörige überwiegend versiegelte Nebenflächen geprägt. Die Bausubstanz ist nur eingeschränkt für gewerbliche Nutzungen, z.B. als Kfz-Werkstätten, nachnutzbar. Um auch in diesem Teilbereich der Lage entsprechende höherwertige Nutzungen zu ermöglichen, ist ein Abbruch der Gebäude vorgesehen.

Im mittleren Bereich befindet sich ein dreigeschossiges Unterkunftsgelände, eine Sporthalle, verschiedene Nebengebäude (Remisen), das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes bzw. Kindergartens sowie weitestgehend versiegelte Freiflächen. Auch in diesem Bereich war die vorhandene Gebäudesubstanz im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen nur eingeschränkt als nachnutzbar einzustufen. Während für das denkmalgeschützte ehemalige Kreiswehrrersatzamt und die Sporthalle eine Integration in das Siedlungsgefüge möglich war, war diese für die sonstigen Nebengebäude auszuschließen. Die Nachnutzung des Unterkunftsgeländes (ebenso im südlichen Teilbereich) wurde zur Vermeidung eines Überhanges an Bestandsflächen, hier war dem denkmalgeschützten Gebäudebestand im südlichen Teilbereich ein Vorrang einzuräumen, ebenfalls verworfen.

Der südliche Bereich ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bausubstanz, die von zwei Gebäuden abgesehen unter Denkmalschutz steht, geprägt. Entsprechend der Ausrichtung auf die militärische Nutzung sind 5 Gebäudetypen, für die sich verschiedene Nachnutzungen anbieten, vorhanden. Die Erschließung ist in diesem Abschnitt sehr engmaschig und für künftige Nutzungen weitestgehend ausreichend, weite Teile der Freiflächen sind durch Straßen, Fußwege und großräumige Parkplätze bzw. Zufahrten nahezu vollständig versiegelt.

### **3.2.2 Versorgungssituation, ÖPNV, Infrastruktureinrichtungen**

Infolge der Nähe zur Altstadt verfügt das Plangebiet über einen hohen Grad an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- sowie Versorgungseinrichtungen, die fußläufig gut zu erreichen sind. Weitere Einrichtungen sind über das Netz des ÖPNVs zu erreichen. Die nächste zentrale, d.h. von allen Buslinien frequentierte, Haltestelle liegt in rd. 250 Meter Entfernung am Kastanienwall bzw. Deisterstraße.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Kindergarten Feuergraben, der unmittelbar im Norden an das Gebiet angrenzt. Inwieweit sich die aus dem Plangebiet ergebende Nachfrage in dem

Kindergarten realisieren lässt, kann derzeit nicht prognostiziert werden. Das vorhandene Kindertagesstättenangebot im Stadtgebiet verfügt jedoch über ausreichende Kapazitäten, um den sich aus der Planung ergebenden Bedarf insgesamt aufzunehmen.

Das Planungsgebiet liegt im Schnittpunkt der drei Schuleinzugsbereiche der Stadt Hameln. Unter der Voraussetzung, dass die Schülerzahlen der betroffenen Schulen sich nicht an der Teilungsgrenze befinden, sollte das Planungsgebiet dem Schuleinzugsbereich Nord zugeordnet werden, da hier die geringsten Auswirkungen zu erwarten sind. Die dem Einzugsbereich zugehörige Pestalozzischule liegt in rd. 750 Metern Entfernung und ist somit noch fußläufig erreichbar. Etwas außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit in rd. 900 Metern Entfernung liegen die weiterführenden Schulformen im Schulzentrum Einsiedlerbach.

Erholungs- und Spielangebote stehen durch den im Westen angrenzenden Bürgergarten zur Verfügung.

### **3.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die technische Infrastruktur im gesamten Areal ist altersbedingt aus heutiger Sicht als unzureichend zu bezeichnen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen.

Gas und Strom

Die Gas- und Stromversorgung ist durch Erweiterung der Ortsnetze der GWS Stadtwerke Hameln GmbH gesichert. Derzeit besteht lediglich eine Stromzuleitung auf das Gelände und ein internes Leitungsnetz zur Verteilung. Dieses Leitungsnetz wird vollständig ersetzt. Eine Gasversorgung besteht derzeit nicht. Die vom EVU geplanten neuen Leitungen befinden sich überwiegend in öffentlichen Flächen.

Kabel und

Telekommunikation

Das Gebiet wird an die bestehenden Netze der Kabel Deutschland und der Telekom angeschlossen.

Trink- und  
Löschwasser-

Mit der Einrichtung der neuen Förderstandorte "Tünderanger" und "Haarbach" sowie des Standortes "Hohes Feld" ist die Wasserversorgung im Stadtgebiet langfristig sichergestellt. Der Mehrbedarf aus dem Plangebiet kann daher ohne Schwierigkeiten gedeckt werden. Dieses schließt die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ein.

Entsorgung:

Die Entsorgung erfolgt derzeit im Mischsystem. Für den Bereich des Gebäudebestandes soll das vorhandene System saniert werden. In den übrigen Bereichen wird ein neues Netz im Trennsystem errichtet. Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage (KA) Hameln ist vorhanden, die Kapazität der KA ist ausreichend bemessen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird soweit technisch möglich, zurückgehalten und verzögert in das Kanalnetz /den Vorfluter abgegeben. Maßnahmen zur Rückhaltung sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Fernwärmeleitung:

Durch das Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung, über die bisher das Plangebiet selbst und die daran anschließende Linsingenkaserne sowie weitere Bereiche versorgt wurden. Die Leitung ist teilweise umzulegen, da sie durch ihren Verlauf die Bebauungsmöglichkeiten der Baufelder stark einschränkt. Eine Versorgung des Gebietes ist vom EVU Enertec nicht weiter vorgesehen.

### **3.2.4 Situation Natur und Landschaft**

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend versiegelt, demzufolge ist die Bedeutung auch für die übrigen Schutzgüter: Wasser, Boden und Luft als gering einzustufen.

Lediglich im westlichen Randbereich ist ein naturschutzfachlich erhaltenswerter Großbaumbestand vorhanden. Ebenfalls erhaltenswert aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht sind einzelne Straßenbäume entlang der vorhandenen Erschließung.

Aufgrund der negativen Vorbedingungen stellt die Überplanung des Geländes eine Verbesserung der derzeitigen Situation dar, die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist somit nicht erforder-

lich. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden in Abstimmung mit den Fachabteilungen entwickelt.

Anfänglich bestehenden Verdachtsmomente auf bestehende Altlasten und Ablagerungen haben sich nicht bestätigt. Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen ist lediglich eine räumlich begrenzte Fläche zu sanieren.

### **3.2.5 Bodenfunde, Altlastenverdachtsflächen**

Im Rahmen der sogenannten historischen Erkundung für das Gelände der Scharnhorstkaserne wurden 23 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt. Zur Beurteilung der KVF wurde von den zuständigen Fachbehörden (Untere Bodenschutzbehörde LK Hameln-Pyrmont, Untere Wasserbehörde Stadt Hameln, OFD Hannover, Staatshochbauamt Bückeburg) und der mit der Untersuchung beauftragten Firma Geonova GmbH folgende Vorgehensweise verabredet:

Es besteht kein Untersuchungsbedarf für die Grundwassersituation, da die überlagernden Ton- und Torfschichten eine wirksame Schutzschicht für das Grundwasser darstellen. Die Untere Bodenschutzbehörde wird diesbezüglich keine Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 BBodSchG unternehmen.

Für die Realisierung der geplanten Nachnutzungen „Wohnen“ werden im nördlichen Teilgebiet der Rückbau sämtlicher Gebäude und umfangreiche Flächenentsiegelungen notwendig. Zur Prüfung, inwieweit vermutete Bodenkontaminationen an KVF eine wirtschaftliche Konversion beeinträchtigen, bzw. nach Entsiegelung die geplanten Nachnutzungen gefährden könnten, wurde ein orientierendes Bodenuntersuchungsprogramm für die Schutzgüter: Mensch, Wasser und Boden aller KVF festgelegt. Neben der Problematik der KVF stellt sich auch das Problem der möglicherweise stark PAK-haltigen Asphaltdecken. Hierzu wurde eine detaillierte Untersuchung der Asphaltsschichten sowie der darunter liegenden Auffüllungen festgelegt.

Die vorgenannten Untersuchungen schließen keine Untersuchung potentieller Schadstoffe wie PAK-haltige Klebstoffe oder Asbest in Gebäuden ein.

Nach den inzwischen vorliegenden Untersuchungen lassen sich die Ergebnisse bezüglich der geplanten Nutzungen wie folgt zusammenfassen:

Es wurden keine Kontaminationen ermittelt, die eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung grundsätzlich ausschließen. Für den größten Teil der KVF hat sich keine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchG sowie der Prüfwerte gem. LAWA-Empfehlungen ergeben. Für die Bereiche, für die eine Überschreitung der o.g. Prüfwerte festgestellt wurde, sind ergänzende Einzelfallprüfungen durchgeführt worden, die ebenfalls zu einer Aufhebung des Kontaminationsverdachts geführt haben. Für eine KVF sind Rückbaumaßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung erforderlich. Hiernach verbleiben auch hierfür keine Beeinträchtigungen. Diese Flächen können somit aus dem Gefahrenverdacht entlassen werden.

Bezüglich des Verdachts auf PAK-haltige Asphaltdecken und darunter liegender Auffüllungen wird während der Abbrucharbeiten eine kontinuierliche Analytik durchgeführt.

Der Einbau dieses Materials auf dem Gelände, z.B. zur Herstellung eines Landschaftsbauwerkes oder als Unterschicht neuer Verkehrswege, ist zwar grundsätzlich möglich, wird aber infolge der hohen Sensibilität der geplanten Nutzungen und der etwaiger Folgekosten bei späteren Arbeiten seitens der Stadt nur eingeschränkt mitgetragen. Für die öffentlichen Flächen soll nur das gering belastete Material (Klasse I und II) Wiederverwendung finden. Für das stärker belastete Material (Klasse III) kommt somit nur eine Entsorgung in Frage, da es aus den vorgenannten Gründen für einen Einbau in den privaten Bereichen ebenfalls nicht in Betracht kommen dürfte.

Trotz der Aufhebung des Kontaminationsverdachts wird seitens der Stadt Hameln eine generelle fachgutachterliche Begleitung aller Aushubarbeiten auf dem Gelände für notwendig erachtet. Die weiteren Verfahrensschritte wird die Stadt Hameln mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Unteren Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont abstimmen.

Für den Bereich der Scharnhorstkaserne sind keine Belastungen durch Abwurfkampfmittel bekannt, eine Belastung mit anderen Kampfmitteln ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Für diesen Fall und andere derzeit noch nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen wurden im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Bundesvermögensamt Regelungen zur Freistellung der Stadt von etwaigen Sanierungs- und Beseitigungskosten getroffen.

### 3.3 Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht Gemeinden durch das besondere Städtebaurecht die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Dieses zeitlich und räumlich befristete Sonderbaurecht ist anzuwenden, wenn zur Bewältigung vorhandener gravierender städtebaulicher Missstände, eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

Für das Gebiet der ehemaligen Scharnhorstkaserne und die in das Plangebiet angrenzenden Bereiche wurden sowohl Funktions- als auch Substanzmängel festgestellt, so dass mit dem Beschluss des Rates vom 18.12.2002 das Areal als Sanierungsgebiet festgelegt wurde.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, das Gebiet hinsichtlich seiner Funktion in das städtebauliche Umfeld zu integrieren und vorhandene Substanzmängel zu beheben.

### 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Infolge der vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme ergibt sich für das Plangebiet nicht die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Baugesetzbuches (Ergebnis der Vorprüfung). Trotzdem werden die hierbei beurteilungsrelevanten Aspekte im Rahmen dieser Begründung wie bei einem UVP-pflichtigen Vorhaben in einem Umweltbericht zusammengefasst (s. Nr. 6 dieser Begründung).

## 4 Planungs- und Gestaltleitkonzept

Mit der Entwicklung des Scharnhorstviertels sind aufgrund der exponierten Lage im Stadtzentrum hohe Qualitätsziele verbunden. Das Gebiet soll für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen zu einer „guten/besonderen Adresse“ werden, die dem besonderen Charakter des Areals gerecht wird.

Mit der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes waren die vorhandenen Stärken, wie der denkmalgeschützte Bausubstanz, die in Teilen gute Erschließungsstruktur oder der Baumbestand zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln.

Vorhandene Defizite, wie

- eine übermäßige Versiegelung,
- fehlende Grünstrukturen,
- eine nicht nachnutzbare Bausubstanz,
- die Unternutzung und fehlende städtebauliche Gestaltung

in dem mittleren und nördlichen Teilbereichen waren zu beheben und den neuen städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen soll:

- ◆ eine Verbesserung der baulichen Struktur an die sozialen, hygienischen und wirtschaftlichen Erfordernisse, die dem Gebiet obliegen,
- ◆ eine Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes und an die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung
- ◆ eine Erneuerung und Fortentwicklung des Bestandes an die Erfordernisse des Denkmalschutzes

erreicht werden.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden entsprechend den allgemeinen Planungszielen -und zwecken und den örtlichen Gegebenheiten folgende Planungsgrundsätze zugrunde gelegt.

### Planungsgrundsätze

---

#### Entwicklung eines gegliederten, funktionsgemischten Stadtviertel

- Weitgehende Nutzungsvielfalt zur Entwicklung eines Dienstleistungs- und Wohnparks im denkmalgeschützten Gebäudebestand und in einem ergänzenden Flächenangebot

- Entwicklung eines vielfältigen, nachfragegerechten Wohnungsangebotes: Geschosswohnungsbau in Form von Stadtvillen und freistehenden Einfamilienhäusern
- Berücksichtigung des vorhandenen Handwerksbetriebes und Schaffung von Erweiterungsflächen

### **Siedlungs- und Grünstruktur**

- Räumliche Gliederung der unterschiedlichen Funktionen, um die Ablesbarkeit und Überschaubarkeit der Teilbereiche „Wohnen und Arbeiten“, Stadtvillen im Geschosswohnungsbau, Wohnen in Einfamilienhäusern etc. zu sichern
- Aufnahme vorhandener/angrenzender Bebauungsstrukturen und Ergänzung durch neue Bauflächen, die sich in die vorhandene orthogonal ausgerichtete Struktur einfügen bzw. bewusst von dieser absetzen, Drehung der Stadtvillen
- Entwicklung einer maßvoll verdichteten und durchgrünten Bebauung
- Staffelung der Geschosshöhen entsprechend dem stadträumlichen Umfeld
- Erhalt und Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes durch Anbaumöglichkeiten von Balkonen, Zulässigkeit von Dachausbauten etc.
- Erhalt und Ergänzung des raumprägenden Großbaumbestandes entlang der Erschließungsstraßen
- Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Grünbereiches an der Hamel für die Allgemeinheit und Ergänzung durch quartiersbezogene Freiräume
- Berücksichtigung kriminalpräventiver Grundsätze

### **Erschließung und Verkehr**

- Aufhebung der bisherigen stadträumlichen Trennungen und Schaffung von großräumigen Querungsmöglichkeiten und vielfältigen Verbindungen
- Erhalt und Weiterentwicklung des Haupteerschließungssystems innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudebestandes
- Beibehaltung des innerstädtischen, großzügigen Erscheinungsbildes der Straßenräume für die Haupteerschließung Steigerturm und im Bereich des Dienstleistungs- und Wohnparks sowie des Geschosswohnungsbaus
- Ausweisung von Wohnstraßen mit Aufenthaltsqualität im Bereich der Einfamilienhäuser
- Entwicklung eines der Lage und Nutzung entsprechenden Angebotes öffentlicher Parkflächen.

Ergänzt werden diese Planungsgrundsätze durch ein Gestaltleitkonzept, das dem neuen Stadtviertel einen ebenso homogenen wie eigenständigen Charakter verleiht, der sich deutlich von der umgebenden Bebauungsstruktur ( an der Marienstraße, der Sandstraße, Scharnhorststraße) abhebt. Die bisherige Abgrenztheit des neuen Stadtviertels als ehemalige Kasernenanlage wird so positiv gewendet und bleibt doch „nach außen“ auf Dauer erkennbar.

„Nach innen“ sind in dem Leitkonzept sowohl Anknüpfungen an den denkmalgeschützten Gebäudebestand als auch gezielte gestalterische Gegenbewegungen von diesen vorgesehen. Alte und neue Gebäude sollen für den Betrachter ablesbar sein. Gestalterische Anbiederungen sollen vermieden werden. Zielsetzung ist es hierdurch den denkmalgeschützten Gebäudebestand in seinem unverwechselbaren Charakter zu erhalten und einer Neubebauung dementsprechend ein deutlich anderes Erscheinungsbild zu geben, das trotzdem Bezüge, z.B. durch die Farb- und Materialgebung der Außenwände und Dächer, aufweist.

Die gewählten Gestaltungselemente sollen die Entwicklung eines eigenständigen, städtisch geprägten Viertels sicherstellen. Auf Gestaltungselemente, die sie eher in Stadtrandzonen beheimatet sind, wie beispielsweise eine Vielfalt an Landhauszäunen, wurde bewusst verzichtet.

### **Gestaltleitbild**

---

- Anordnung und Ausrichtung der Bauflächen bzw. der zu entwickelnden Gebäude entsprechend dem vorgegebenen orthogonalen Raster bzw. davon abgesetzte Neuausrichtung im Bereich der Stadtvillen durch Festlegung von Firstrichtungen der Hauptbaukörper
- Vielfalt von flachgeneigten (bis 30°) Dachformen: Sattel-, Pult-, Zelt-, und Tonnendächer für Neubauten im Bereich der Stadtvillen und in den Sondergebieten, die moderne Architektueformen ermöglicht – in den Einfamilienhausbereichen sind Dachneigungen bei gleicher Formenvielfalt bis 38° zulässig
- Einheitliche naturrote Dacheindeckung entsprechend dem denkmalgeschützten Gebäudebestand (Ausnahme Casino), die durch die Auswahlmöglichkeiten nicht glänzender Bleche und Gras- und Gründächern ergänzt wird
- Begrenzung von Dachaufbauten zur Sicherung der Flächenwirkung von Dachlandschaften
- Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens für Wohnnutzungen zur Vermeidung unattraktiver Sockelzonen
- Begrenzte Materialauswahl für Anbauten im denkmalgeschützten Gebäudebestand
- Homogene Farbgestaltung der Außenwände des gesamten Quartiers, die die vorhandene Farbgebung der denkmalgeschützten Substanz berücksichtigt und behutsam ergänzt
- Begrenzte Materialauswahl und Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Überschaubarkeit (Kriminalprävention) und Sicherung eines städtisch geprägten Erscheinungsbildes
- Beschränkung von Antennenanlagen im näheren Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudebestandes
- Beschränkung der Einfriedungen zu sonstigen Grundstücksgrenzen.



## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

#### 5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend den beabsichtigten Nutzungen und der bestehenden Nutzungsstruktur in den östlich und westlich angrenzenden Wohngebieten werden im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hierbei ausgeschlossen, da sie infolge der exponierten Lage als standortuntypisch einzustufen sind.

Die allgemein zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zur Wahrung der Wohnruhe nur ausnahmsweise zulässig. So besteht die Möglichkeit im Einzelfall über die Verträglichkeit einer Nutzung zu entscheiden. Sportaußenanlagen sind in Ergänzung hierzu generell ausgeschlossen.

Die Flächen für Einzelhandelsnutzungen, hier der Versorgung des Gebietes dienende Läden, wurden wie im sonstigen Plangebiet auch auf max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Diese Festsetzung ermöglicht die im Gebiet wünschenswerten Nachbarschaftsläden und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die Ansiedlung größerer Nahversorger ist demgegenüber ausgeschlossen, da sie infolge der Umstrukturierungsprozesse im Einzelhandel einen zu hohen Bedarf an Stellplätzen erfordern, der sich in das städtebauliche Konzept nicht integrieren lässt.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte, der offenen Bauweise und zur Staffelung der Vollgeschosse berücksichtigen die Bebauungsstrukturen des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der angrenzenden Umgebung. Sie entsprechen üblichen Nutzungsmaßen für die vorgesehenen Wohnformen und sichern die städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines maßvoll verdichteten und durchgrüntes Stadtviertels.

Das Plangebiet staffelt sich hinsichtlich der baulichen Dichte und Höhe von Norden nach Süden. Im Norden wird durch die Festsetzungen zur ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer GFZ von 0,3 bzw. 0,8 die Bebauungsstruktur entlang der Marienstraße etc. aufgenommen. Die zwingende Festsetzung auf der Nordseite der Straße Steigerturm für eine zweigeschossige Bebauung schafft hier den Übergang zu der höheren Bebauung auf der Südseite. Durch die festgesetzten absoluten Firsthöhen (Örtliche Bauvorschrift) ist jedoch der angestrebte Charakter gewahrt.

Die auf der Südseite der Straße Steigerturm festgesetzte dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9 setzt die Staffelung fort und ermöglicht einerseits die städtebaulich erwünschte verdichtete Bauform von Stadtvillen. Andererseits wird durch die Begrenzung der zulässigen Firsthöhen (Örtliche Bauvorschrift) ein harmonischer Übergang gewährleistet.

An diesen Bereich schließen sich die Bereiche der viergeschossigen Bebauung an, die einen Übergang zu den Gebäudehöhen des Bestandes schafft. Die Nutzungsmaße sind entsprechend gefasst: GRZ 0,4 und GFZ 0,1 - wiederum mit einer Begrenzung der absoluten Höhen.

Auch für die Bereiche der drei- und viergeschossigen Bebauung wurden Mindestmaße (II bzw. III Geschosse) festgesetzt, um einerseits eine harmonische Staffelung zu erreichen. Andererseits soll so eine der Lage entsprechende Ausnutzung der Grundstücke gesichert und eine Unternutzung vermieden werden.

Durch die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper bzw. der Hauptfirstrichtung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden die allgemeinen Wohngebiete strukturiert. Die Festsetzung erfolgt in der Regel straßenbegleitend, bzw. entsprechend der städtebaulich gewünschten Ausrichtung nach Südwesten. Um diese Ausrichtung zu optimieren und unerwünschte Einsichten der Balkone und Terrassen der Gebäude untereinander zu vermeiden, wurden in begrenztem Umfang Abweichungen zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so ausgewiesen, dass sie zum einen die optimale Anordnung der Freiflächen nach Süden und Westen ermöglichen und zum anderen genügend Gestaltungsraum für die Lage der Gebäude belassen.

### **5.1.2 Mischgebiet**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete, z.B. durch ein starkes Verkehrsaufkommen oder andere Verlärmungen, wurden in dem Mischgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen und die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 400 m<sup>2</sup> und auf die Kategorie „Nachbarschaftsläden“ (der Versorgung des Gebietes dienende Läden) eingeschränkt, s. auch Allgemeine Wohngebiete.

Ergänzend hierzu wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die im Mischgebiet allgemein zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig sind. Sportaußenanlagen wurden generell ausgeschlossen.

Hierdurch wird eine Einzelfallprüfung der Zulässigkeit ermöglicht, so dass Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete vermieden werden können.

Des Weiteren sind in dem Mischgebiet Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten baulichen Nutzung und Dichte für diesen Stadtbereich entsprechen.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte, offenen Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigen den vorhandenen Gewerbebetrieb und den angrenzenden Planbereich der Einfamilienhäuser. Die Nutzungsmaße schöpfen i.d.S. mit einer GRZ von 0,5 und GFZ von 0,8 die Höchstmaße der BauNVO für Mischgebiete nicht vollständig aus, sondern ermöglichen einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch hier durch Baugrenzen gebildet, ihre Bemessung ist großzügig und ermöglicht künftigen und derzeitigen Nutzungen einen ausreichenden Spielraum.

### **5.1.3 Sondergebiete**

Für die geplanten Sondergebiete wurde entsprechend den allgemeinen Planungszielen eine Positivliste möglicher Nutzungen festgesetzt, die sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche und andere Nutzungen beinhaltet. Die Liste ist nicht abschließend. Hinsichtlich ihres Störungsgrades sind nur Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Hierdurch werden Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen durch gewerbliche Nutzungen weitestgehend minimiert. Einzelhandelsnutzungen wurden hier wie im sonstigen Plangebiet auf max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt, s. auch Allgemeine Wohngebiete.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Dichte, Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse erfolgte für die denkmalgeschützten Gebäude weitestgehend eine Bestandfestschreibung. Durch die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse werden jedoch sowohl Anbauten für Balkone etc. als auch Dachgeschossausbauten ermöglicht.

Für die mit - \* - gekennzeichnete Sondergebietsflächen (ohne denkmalgeschützten Gebäudebestand) wurden Festsetzungen getroffen, die einen Übergang vom Gebäudebestand zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten ermöglichen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen in den Sondergebieten auch Bauformen zuzulassen, die über das Maß von 50 Meter Gebäudelänge (offene Bauweise) hinausgehen ohne gleich eine geschlossene Bauweise vorzugeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und eröffnen für spätere Nutzungen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

## **5.2 Denkmalschutz**

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Umfassungsmauer wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## **5.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Zur Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen durch die östlich angrenzende Bahnstrecke und den vorhandenen Gewerbebetrieb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

### **5.3.1 Beurteilung des Schienenverkehrs:**

Nördlich des Änderungsbereiches grenzt in rd. 40-80 Meter Entfernung die Bahnlinie Elze-Löhne an. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG Hannover, Planungsabteilung, ist die Strecke (1820) Hameln/Elze als Ausbaustrecke im Bundesverkehrswegeplan 1992 zwar aufgenommen, jedoch ist nach derzeitigen Erkenntnisstand ein (durchgängig) zweigleisiger Ausbau mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht vor dem Jahre 2010 zu erwarten. Somit kann, da es sich um eine Nebenfernstrecke handelt, für den Prognosehorizont 2010 eine Steigerung um ca. 10 % in Ansatz gebracht werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden können.

Die vom Gutachter empfohlene textliche Festsetzung zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Bahn zugewandten Gebäudeseiten Fenster belüftet werden, im gesamten Plangebiet wurde aufgenommen. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wurde hiervon mit Ausnahme der Dachgeschosse ausgenommen, da hier die Belange des Denkmalschutzes höher zu gewichten sind und diese Gebäude zudem weiter durch die davor liegende vorhandene Bebauung in den Normalgeschossen bereits abgeschirmt sind.

Die vom Gutachter ebenfalls empfohlene Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wurde lediglich als Hinweis übernommen, da sich hieraus infolge der Anforderungen an den Wärmeschutz keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen ergeben

### 5.3.2 Beurteilung des Gewerbebetriebes:

Die Immissionen des Dachdeckerbetriebes im Norden des Planungsgebietes dürfen gemäß der Betriebsgenehmigung die in einem Mischgebiet zulässigen Werte nicht überschreiten, somit ist eine Gebietsverträglichkeit gegeben. Um den Betrieb in seiner bisherigen Nutzung nicht einzuschränken wurde entsprechend dem schalltechnischen Gutachten die Festsetzung der Mischgebietsfläche erweitert: südlich angrenzend um einen 40 Meter breiten Streifen und westlich angrenzend um einen 20m breiten Streifen.

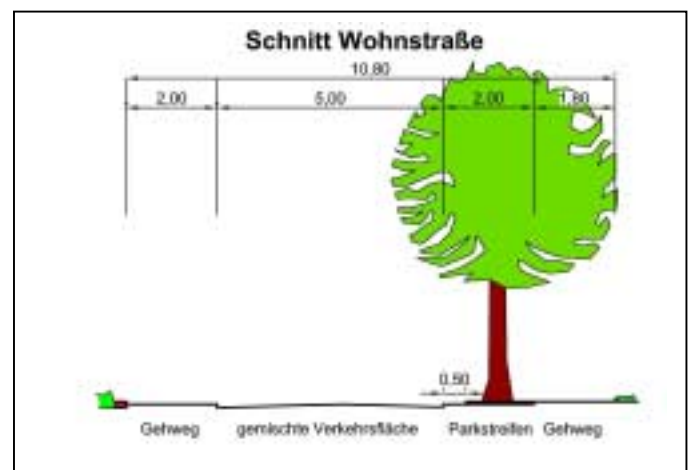
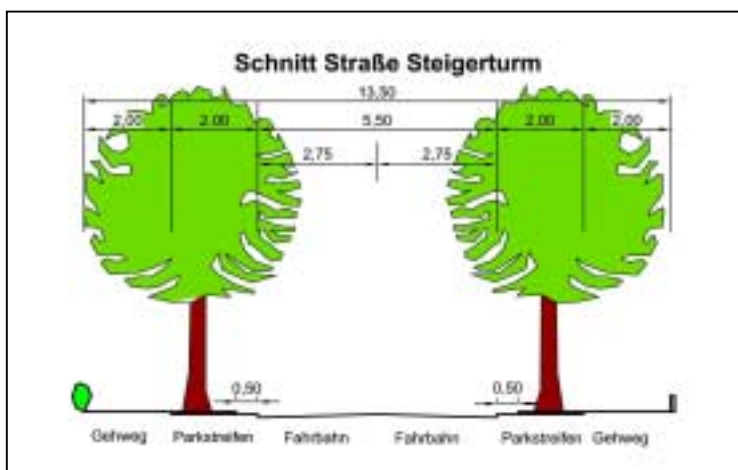
### 5.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr, Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Parkplatz

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz bietet durch die verschiedenen Anknüpfungen: Scharnhorststraße, 164-er Ring, Steigerturm und Sandstraße eine größtmögliche Durchlässigkeit des Gebietes sowie eine optimale Verteilung der Fahrzeugverkehre.

Für das innere Erschließungskonzept des Plangebietes ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant. Das in der Umgebung vorhandene Prinzip zur Trennung der Verkehre PKW/Fußgänger und zur Anordnung straßenbegleitender Parkstreifen wird im Plangebiet fortgesetzt. Hierdurch wird eine der innerstädtischen Lage und der geplanten Nutzungen des Gebietes ausreichende Verkehrssicherheit sowie ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen gewährleistet.

Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten nördlich der Straße Steigerturm sind die Straßen als Mischflächen konzipiert. Hier steht der Aspekt der Aufenthaltsqualität von Wohnstraßen im Vordergrund.

Die Straßenquerschnitte sind unter Beachtung der EAE (Richtlinie zum Ausbau von Erschließungsstraßen) entwickelt und weisen einen Regelquerschnitt von 5,50m bzw. 5,00 m auf. Die Fußwege sind entsprechend den gestalterischen Zielsetzungen mit 2 m Breite großzügig bemessen.



Der Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs richtet sich nach der Art und dem Maß der einzelnen Nutzungen. Durch das gewählte Erschließungskonzept mit ein- bzw. zweiseitigem Parkstreifen sowie dem festgesetzten Parkplatz ist ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen sichergestellt.

Der Parkplatz dient zum einen dem Bedarf aus dem Plangebiet, zum anderen soll er den im Umfeld vorhandenen Parkdruck ausgleichen, vorgesehen ist eine Bewirtschaftung für Dauerparker, Kurzzeitparkplätze sollen nicht eingerichtet werden.

Die gemäß der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. In den Sondergebieten mit den denkmalgeschützten Gebäuden wurden für die

Unterbringung der privaten Stellplätze zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltungsqualität Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Hierbei sind nur in den rückwärtigen Bereichen Garagen zulässig, da diese sich auf den großen Frei/Parkflächen, die den Gebäuden vorgelagert sind, gestalterisch negativ auswirken.

Für eine Teilfläche am westlichen Gebietsrand (Hamelnbrücke) wurde eine private Stellplatzfläche ausgewiesen. Sie dient zur Erschließung eines außerhalb des Gebietes liegenden Wohngebäudes.

## 5.5 Grünfestsetzungen und Spielplätze

Die im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sollen eine hohe städtebauliche Qualität sicherstellen. Das Baugebiet erhält so langfristig ein charakteristisches Erscheinungsbild.

### 5.5.1 Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken

Zur räumlichen Gliederung der Erschließungsanlagen sind im Plangebiet Baumreihen - bzw. Alle-en festgesetzt. In Ergänzung hierzu ist auf den privaten Grundstücken der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Bäumen festgesetzt, soweit dieses zur Gliederung erforderlich ist und eine Festsetzung auf öffentlichen Flächen infolge des Gebäudebestandes und beengter Straßenräume nicht möglich war.

Sichergestellt wurde insbesondere der vorhandene Baumbestand entlang der Scharnhorststraße. Bäume in diesem Bereich, die bereits nach derzeitiger Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nur eingeschränkt lebensfähig sind, wurden nicht einbezogen. Für spätere Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume wurde ein Konzept für neue Standorte entwickelt, die den neu zu pflanzenden Bäumen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten lassen und die Gebäude nicht zu stark verschatten. Das Konzept zur Neubepflanzung ist Bestandteil der Begründung.



Neben den Bäumen entlang der Erschließungsanlagen auf privaten Grundstücken wurden einzelne vorhandene Bäume in den Baugebieten und der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkplatz gesichert, wenn sie naturschutzfachlich oder städtebaulich als erhaltenswert eingestuft wurden. Baumaßnahmen im Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume sind zum Schutz der Bäume nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die privaten Stellplatzanlagen wurden ebenfalls in das Grünkonzept einbezogen. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass größere Stellplatzanlagen durch eine Bepflanzung zu gliedern sind. Das vorgegebene Raster von einem Baum je 6 bzw. 8 Stellplätze kann variiert werden, wenn die aus den Stellplätzen resultierende Gesamtzahl an Bäumen geschaffen wird. Vorzugsweise sind die Bäume entlang der Straßenverkehrsflächen auszurichten.

### 5.5.2 Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene parkähnlich angelegte Großbaumbestand entlang der Hamel wurde den Planungsgrundsätzen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Neben der Sicherung des Baumbestandes stand hierbei die Schaffung eines quartiersbezogenen Erholungsraumes und die Öffnung des Hamelufers für die Allgemeinheit im Vordergrund. Die Zugänglichkeit der Grünfläche wird über die Scharnhorststraße und die Fuß- und Radwegeverbindung vom 164er-Ring erfolgen. Ergänzt wird diese Freifläche durch einen Spielplatz und einen Stadtteilplatz entlang der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung, die ebenfalls quartiersbezogene Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten sollen.

## Vorentwurf Spielplatz

### 5.5.3 Spielplätze

Entsprechend dem Nds. Spielplatzgesetz ist die Bereitstellung ausreichender Spielflächen im Plangebiet erforderlich:

Berechnung des Spielplatzbedarfs:

WA	13.560 m <sup>2</sup> x GFZ 0,3 =		rd. 4.060 m <sup>2</sup>
WA	2.745 m <sup>2</sup> x GFZ 0,8 =		rd. 2.200 m <sup>2</sup>
WA	11.155 m <sup>2</sup> x GFZ 0,9 =		rd.10.040 m <sup>2</sup>
WA	6.850 m <sup>2</sup> x GFZ 1,0 =		rd. 6.850 m <sup>2</sup>
MI	..5.500 m <sup>2</sup> x GFZ 0,8 =	4.400 m <sup>2</sup> x 50 %=	rd. 2.200 m <sup>2</sup>
SO	4.310 m <sup>2</sup> x GFZ 1,0 =	4.310 m <sup>2</sup> x 60% =	rd. 2.590 m <sup>2</sup> .
SO	..9.930 m <sup>2</sup> x GFZ 1,2 =	11.920 m <sup>2</sup> x 60% =	rd. 7.150 m <sup>2</sup> .
SO	12.360 m <sup>2</sup> x GFZ 1,8 =	22.250 m <sup>2</sup> x 60% =	rd.13.350 m <sup>2</sup> .
<b>Gesamt</b>			<b>rd. 48.400 m<sup>2</sup></b>

Für das Mischgebiet und die Sondergebiete wurde infolge der möglichen Nutzungsmischung Gewerbe/Wohnen 50% bzw. 60 % des ermittelten Flächenbedarfs in Ansatz gebracht.

Der Anteil von 2% gem. Nds. Spielplatzgesetz beträgt ca.970 m<sup>2</sup> reine Spielfläche. Die zur Deckung des Bedarfs vorgesehene Spielplatzfläche ist mit einer Fläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> ausreichend bemessen.

Flächen für Kleinkinderspielplätze sind gem. dem Nds. Spielplatzgesetz für Geschosswohnungsbauten auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

### 5.5.4 Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken

Die in dem Mischgebiet festgesetzten Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken dienen der Abschirmung der wohnbaulichen Nutzungen gegenüber den gewerblichen Nutzungen. Mögliche Beeinträchtigungen auch visueller Art sollen so vermieden werden.

### 5.6 Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung sowie der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Der Forderung des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall den Oberflächenwasserabfluss auf das derzeit vorhandene Maß zu beschränken, wird somit entsprochen bzw. infolge der umfassenden Entsiegelungsmaßnahmen optimiert.

Eine Versickerung des Regenwassers ist entsprechend der vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht möglich.