

# Stadt Hann. Münden

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 066

„Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

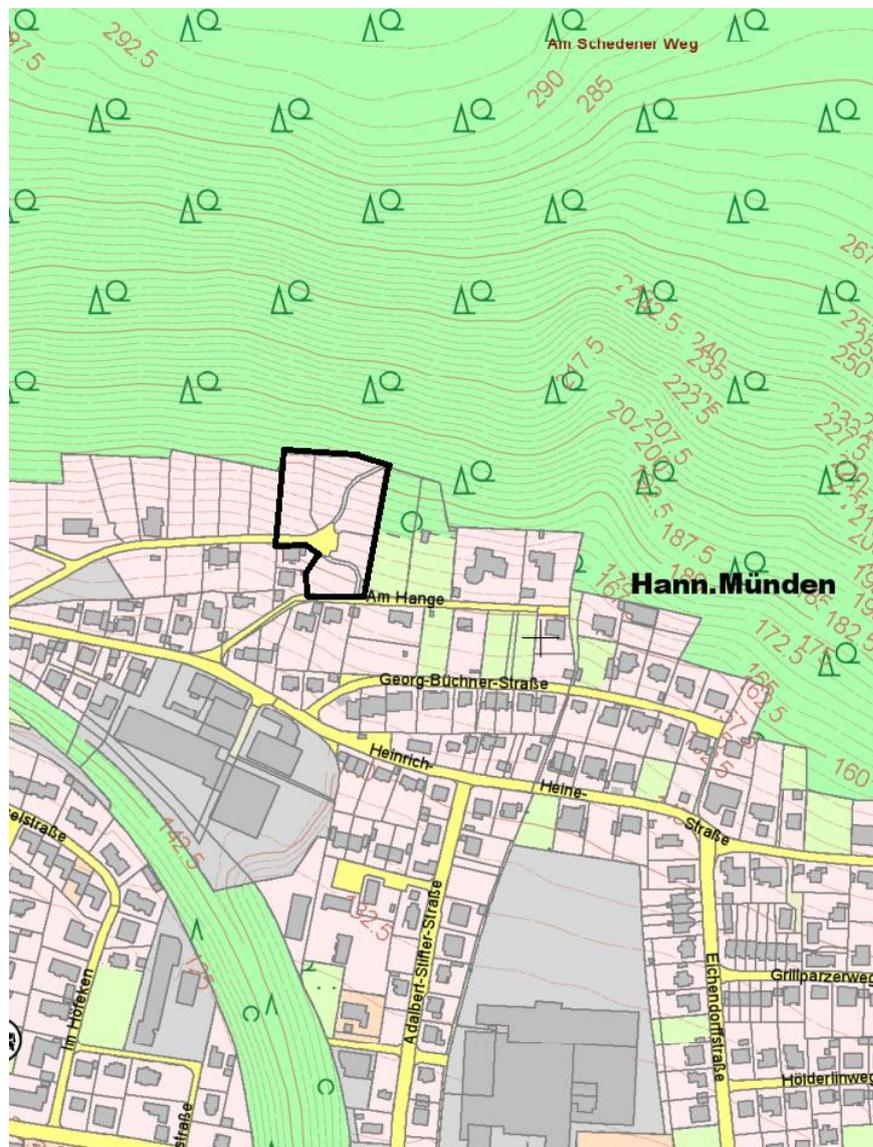


Abbildung 1: Übersichtsplan, maßstabslos

Begründung / Ausfertigung

Göttingen, Juni 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>Planungsbericht .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Flächennutzungsplan.....</b>	<b>21</b>
<b>4. Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.3 Bauweise und Baugrenzen.....	25
4.4 Stellplätze und Garagen .....	27
4.5 Verkehr .....	28
4.6 Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur, Landschaft und Boden.....	29
4.7 Leitungsrechte .....	31
4.8 Gestaltungssatzung .....	31
4.9 Sonstiges .....	32
<b>5. Umweltschutz .....</b>	<b>32</b>
5.1 Umwelt.....	32
5.2 Klimaschutz .....	32
5.3 Gewässerschutz .....	33
5.4 Baugrunduntersuchung .....	33
<b>6. Eingriffsregelung.....</b>	<b>34</b>
<b>7. Denkmalschutz .....</b>	<b>34</b>
<b>8. Technische Infrastruktur .....</b>	<b>34</b>
<b>9. Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>34</b>
<b>Umweltstudie .....</b>	<b>35</b>
<b>1. Veranlassung und Aufgabenstellung .....</b>	<b>35</b>
1.1 Vorhandener Zustand gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ .....	35
1.2 Zustand gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 066 „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“ .....	36
<b>2. Naturschutz im Umfeld des Planungsraumes .....</b>	<b>37</b>
<b>3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....</b>	<b>37</b>
<b>4. Artenschutzprüfung .....</b>	<b>44</b>
<b>5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ...</b>	<b>46</b>
<b>6. Maßnahmenkonzept z. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen</b>	<b>48</b>
<b>7. Empfehlungen zur Gehölzartenauswahl .....</b>	<b>49</b>

**Anhang Begründung:**

**Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße" gem. Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

# Planungsbericht

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rd. 1000 m nordöstlich der historischen Altstadt von Hann. Münden am Ende Hermann-Löns-Straße im Siedlungsgebiet nördlich der Werra. Es befindet sich im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ der Stadt Hann. Münden.

Der Planbereich umfasst mit den Flurstücken 19/10, 19/11, 19/13 bis 19/15 und 19/17, Flur 14, Gemarkung Münden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke (Reines Wohngebiet WR) um den Wendehammer der Hermann-Löns-Straße, mit den Flurstücken 19/12 und 19/16 die im Bebauungsplan festgesetzten Fuß-/Radwege zwischen den Baugrundstücken, die vom Wendehammer zur südlich verlaufenden Straße bzw. zum nördlich gelegenen Wald führen, sowie mit der Teilfläche des Flurstückes 19/24 die Fläche der Hermann-Löns-Straße, die zur Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erforderlich ist.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. 5.594 qm. Davon stehen ca. 4.890 qm für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Restfläche von ca. 704 qm fällt auf die Verkehrsflächen der Hermann-Löns-Straße und der Fuß-/Radwege.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 16.05.1961 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurde seinerzeit ein Wohngebiet am Waldrand nördlich der Heinrich-Heine-Straße ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, um den Plan den baulichen Entwicklungen anzupassen.

Maßgeblich für die derzeitigen rechtswirksamen Festsetzungen im Plangebiet ist die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“. Mit der 14. Änderung wurde der Bereich beidseitig der heutigen Hermann-Löns-Straße auf Betreiben der Eigentümergemeinschaft der Grundstücke in diesem Bereich überplant. Die mit dem Ursprungsplan seinerzeit vorgesehene Erschließung dieses Bereiches war nicht umsetzbar und es sollte mit der Änderung eine sinnvolle Erschließung und Wohnbebauung des Gebiets mit vorrangig Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Die 14. Änderung wurde am 16.05.2002 rechtskräftig. Die festgesetzten Erschließungsmaßnahmen wurden umgesetzt und ein Teil der Bauflächen entlang der Hermann-Löns-Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 066 sind zwischenzeitlich bebaut.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ setzt die Baugrundstücke im Planbereich als WR-Gebiet mit zwingend zweigeschossiger Bauweise fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben der Geschossigkeit durch eine Grundflächenzahl (GRZ) für die nördlichen und östlichen Grundstücksflächen mit 0,3 und für die südliche Grundstücksfläche mit 0,4, und einer zulässigen Grundfläche von max. 350 qm (pro Baugrundstück) bestimmt. Darüberhinaus wurde eine max. Traufhöhe von 6,0 m und eine max. Firsthöhe von 11,0 m über der mittleren gewachsenen Geländehöhe am Gebäude für die Baugrundstücke vorgegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zu der Erschließungsstraße orientieren, sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Baugrundstücke ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten und wird die Gebäudelänge auf max. 21 m beschränkt. Auf den nördlichen und östlichen Baugrundstücken sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Verkehrsflächen sind ihren Nutzungen entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Fuß-/ Radwege festgesetzt.

Zum Waldrand wurde eine Maßnahmenfläche mit ca. 12 m Breite festgesetzt, auf der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ein neuer Waldsaum angelegt werden sollte, und daran südlich anschließend eine Fläche mit Leitungsrechten, die der Abfangung des Hangwassers dienen sollte. Die Anlage des Waldsaums ist im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 066 nur teilweise vorhanden. Auf der Fläche mit Leitungsrechten wurde jedoch bereits eine Mulde mit Kiesrigole und Abflussleitung zur Ableitung des Hangwassers angelegt. Das Wasser wird dem im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erstellten Regenrückhaltebecken am Anfang der Hermann-Löns-Straße über eine Regenwasserleitung an der Westseite des Flurstückes 19/10 und dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße zugeführt.

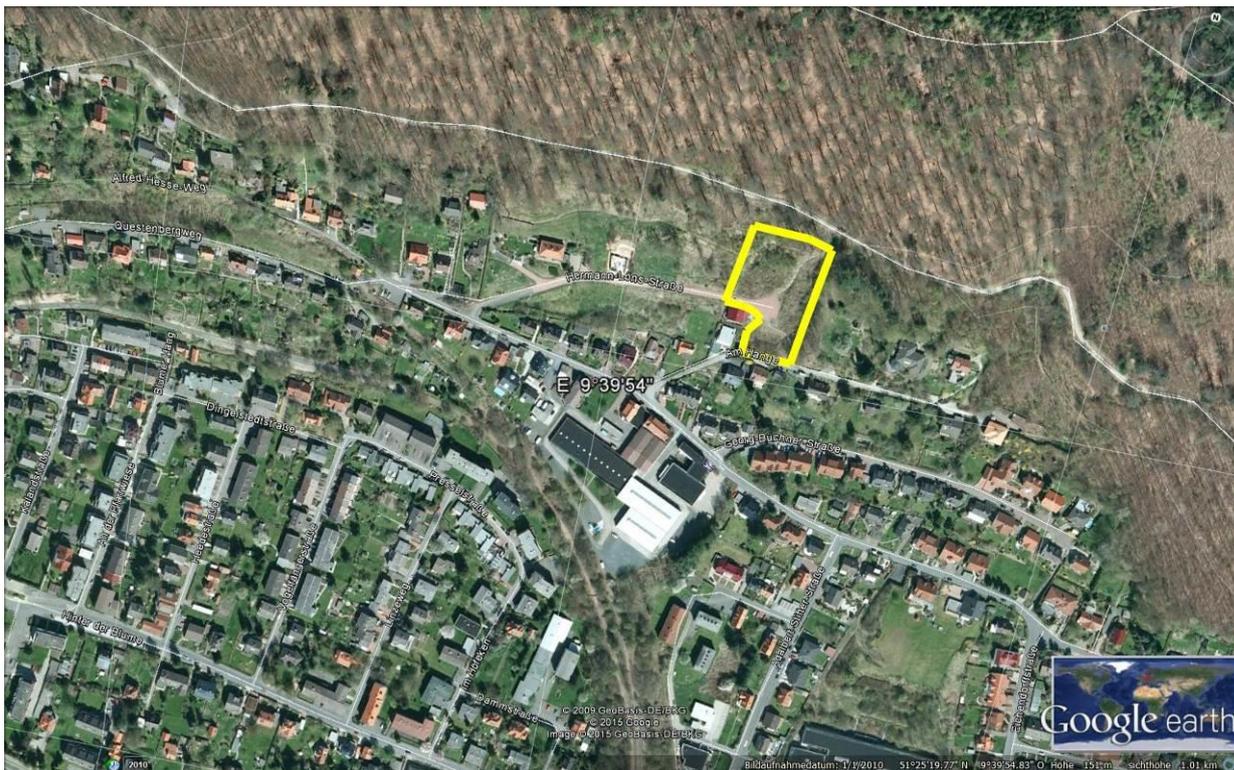
Mit der Bebauungsplanänderung wurde zudem eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen, die geneigte Dächer mit Dacheindeckungen in rot- braun- oder schieferfarbenen Grundtönen und Gründächer als geneigtes Dach bis zum Flachdach zulässt. Zudem wurden Vorgaben für Dachgauben und die Einfriedung erlassen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind unbebaut und stellen sich als Sukzessionsflächen dar. Die Verkehrsflächen wurden den Festsetzungen entsprechend baulich umgesetzt. Auch die Leitungskanäle und Versorgungsleitungen der Grundstücke sind in der Straße vorhanden.

Das Plangebiet weist eine starke Südhanglage auf. Die Höhen liegen zwischen ca. 155 m ü. NN (Normal Null) im Süden und ca. 185 m ü. NN an der nördlichen Planbereichsgrenze. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 2, 14. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt der Höhenunterschied noch bei ca. 7 m beim nördlichen und südlichen Baugrundstück und ca. 10 m beim östlichen Baugrundstück. Der Wendeplatz liegt auf einer Höhe von ca. 164,90 m bis 165,90 m ü. NN. Die Erschließungsstraße fällt in westliche Richtung ab.

Nachfolgend ist ein Luftbild (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 1. Januar 2010), Bestandsfotos des Planbereiches und der Umgebung sowie ein Auszug aus der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

**Luftbild von Google Earth (Bildaufnahmedatum Januar 2010) mit Kennzeichnung des Planbereichs**



**Bestandfotos:**

**Blick vom Wendepunkt zum Grundstück Nord**



**Blick von Hermann-Löns-Straße in Richtung Wendepunkt und Grundstück Nord**



**Grundstück Ost vom Wendeplatz  
oberer Bereich**



**Grundstück Ost vom Wendeplatz  
mittlerer Bereich**



**Grundstück Ost vom Wendeplatz  
unterer Bereich**



**Grundstück Süd vom Wendeplatz**



**Grundstück Süd von Straße Am Hange  
Blickrichtung nach Nordosten**



**Fuß-/ Radweg südlich vom Wendeplatz  
Blick von Straße Am Hange**



**Straße Am Hange von Fuß-/Radweg  
Blickrichtung nach Westen**



**vorhandene Bebauung westlich Grundstück  
1. BA, Blick von Straße Am Hange**



**Hermann-Löns-Straße, Blick vom Wendeplatz  
Blickrichtung nach Nordosten**



**vorhandene Bebauung westlich Grundstück  
3. BA, Blick von Hermann-Löns-Straße**



**Blick über Plangebiet von der nordöstlichen  
Planbereichsecke**



**Auszug aus der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“:**

Planzeichnung (unmaßstäblich)

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Flächen im Plangebiet sind bisher unbebaut. Eine Vermarktung dieser Flächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie für Wohngebäude bei der eingeschränkten Geschossfläche von max. 350 qm bei einer zwingenden zweigeschossigen Bauweise war bisher aufgrund der Vorgaben durch den Bebauungsplan, der hohen Kosten für die sehr großen Baugrundstücke und den umfangreichen Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen aufgrund der steilen Hanglage nicht möglich.

Der Eigentümer der Fläche ist daher an die Stadt herangetreten mit der Bitte, auf den Baugrundstücken kompakte, mehrgeschossige Wohngebäude mit hochwertigen Eigentumswohnungen (auch barrierefreie Wohnungen) errichten zu dürfen. Die großen Grundstücke und die Südhanglage bieten sich für entsprechende Wohnanlagen an. Aufgrund von Vorgesprächen mit potentiellen Interessenten an entsprechenden Wohnungen ist davon auszugehen, dass ein hoher Bedarf an solchen Wohnungen besteht. Gerade aufgrund des demographischen Wandels suchen immer mehr ältere Bürger attraktive Eigentumswohnungen mit seniorengerechten Anlagen, wie Fahrstuhl und Tiefgarage, um keine großen Häuser und Grundstücke mehr unterhalten zu müssen.

Vorgesehen ist auf den drei durch die vorhandenen Fuß-/Radwege abgetrennten Baugrundstücken jeweils eine Wohnanlage mit begrüntem Flachdach, Fahrstuhl und Tiefgarage zu errichten. Die Erstellung soll in drei Bauabschnitten (BA) erfolgen. Der 1. BA soll auf dem Grundstück südlich des Wendehammers, der 2. BA auf dem Grundstück östlich des Wendehammers und der 3. BA auf dem Grundstück nördlich des Wendehammers

erfolgen. Die Wohnanlagen sollen eine unterschiedliche Zahl von Wohneinheiten (WE) und Wohnungsgrundrissen bieten. Im 1. BA sind derzeit ca. 5 WE, im 2. BA 5 WE und im 3. BA 9 WE vorgesehen. Die Zahl der Wohnungen ist jedoch noch nicht verbindlich. Der 1. und 2. BA sollen zeitnah erstellt werden. Der 3. BA soll erst später erfolgen.

Die Gebäudeform und –ausrichtung orientiert sich vorrangig an den bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wobei die geplanten Tiefgaragen im 2. und 3. BA die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise überschreiten werden. In Anpassung an das Gelände und, um talseitig die Höhe aus den Gebäuden zu nehmen, sollen die Geschosse der Gebäude zum Tal hin teilweise gestaffelt werden.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der bisher festgesetzten max. Firsthöhe von ca. 11 m über der mittleren Geländehöhe am Gebäude. Aufgrund der starken Hanglage kann dieses Maß jedoch nicht überall eingehalten werden. Bezogen auf die mittlere Geländehöhe in den überbaubaren Grundstücksflächen der 1. und 2. BA von 159 m ü. NN und 169,5 m ü. NN wird eine Gebäudehöhe von 11 m sicher eingehalten. Die Höhe der geplanten Gebäude liegt hier bei ca. 165 m bis 168 m ü. NN im 1. BA und bei 175 m bis 179 m ü. NN im 2. BA. Im 3. BA liegt die mittlere Geländehöhe bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche bei ca. 169 m ü. NN. Auch hier wird der Großteil des Gebäudes mit einer Höhe von ca. 178,5 m ü. NN die Höhe von 11 m sicher einhalten. Lediglich ein kleineres Staffelgeschoss im nördlichsten und höchsten Bereich wird diese Höhe um ca. 2 m überschreiten. Die geplante Höhe liegt hier bei ca. 182 m ü. NN. Bezogen auf die vorhandene mittlere Geländehöhe im Bereich dieses Staffelgeschosses von ca. 172 m ü. NN liegt die Gebäudehöhe jedoch nur bei 10 m über dem gewachsenen Gelände. Die ursprünglich vorgesehene Höhe von 11 m wird damit mit dem Gebäudeteil mit dem Staffelgeschoss ebenfalls grundsätzlich eingehalten.

Die Gebäude stellen sich hangseitig als 1- bis 2-geschossige Gebäude dar. Aufgrund der starken Hanglage treten die Gebäude talseitig mit unterschiedlicher Geschossigkeit in Erscheinung. Im 1. BA wird das Gebäude zur Straße Am Hange ohne Kellergeschoss als 2-geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss und zur Hermann-Löns-Straße als 1,5- bis 2-geschossiger Baukörper incl. Staffelgeschoss in Erscheinung treten. Im 2. und 3. BA werden sich aufgrund des starken Gefälles innerhalb der Grundstücke die Gebäude ohne Kellergeschoss talseitig als 4-geschossige Baukörper plus Staffelgeschoss und hangseitig als 1- bis 2-geschossige Baukörper incl. Staffelgeschoss darstellen.

Die Gebäude sollen den heutigen energetischen und schalltechnischen Anforderungen entsprechen. Die Planungen sehen hier Gebäude vor mit einer Heizungsanlage mit Kraft-Wärmekopplung oder Wärmepumpe. Auch die Kombination dieser Anlagen mit einer Solaranlage oder Photovoltaikanlage ist denkbar. Die endgültige Festlegung der energetischen Anlagen kann jedoch erst zur konkreten Objektplanung erfolgen.

Die für die Gebäude notwendigen Stellplätze sollen vorrangig, wie bereits ausgeführt, in Tiefgaragen entstehen. Für Besucher oder körperlich eingeschränkte Personen sollen jedoch auch oberirdische Stellplätze vorgesehen werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Hermann-Löns-Straße, die grundsätzlich für die zu erwartenden Verkehre ausreichend bemessen ist. Um jedoch auch weiterhin den Begegnungsverkehr auf der Straße, das Freihalten des Wendeplatzes von parkenden Fahrzeugen für ein Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen ohne Rangieren zu gewährleisten und eine Einengung des Einmündungsbereiches der Hermann-Löns-Straße in die Heinrich-Heine-Straße durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden, sind ent-

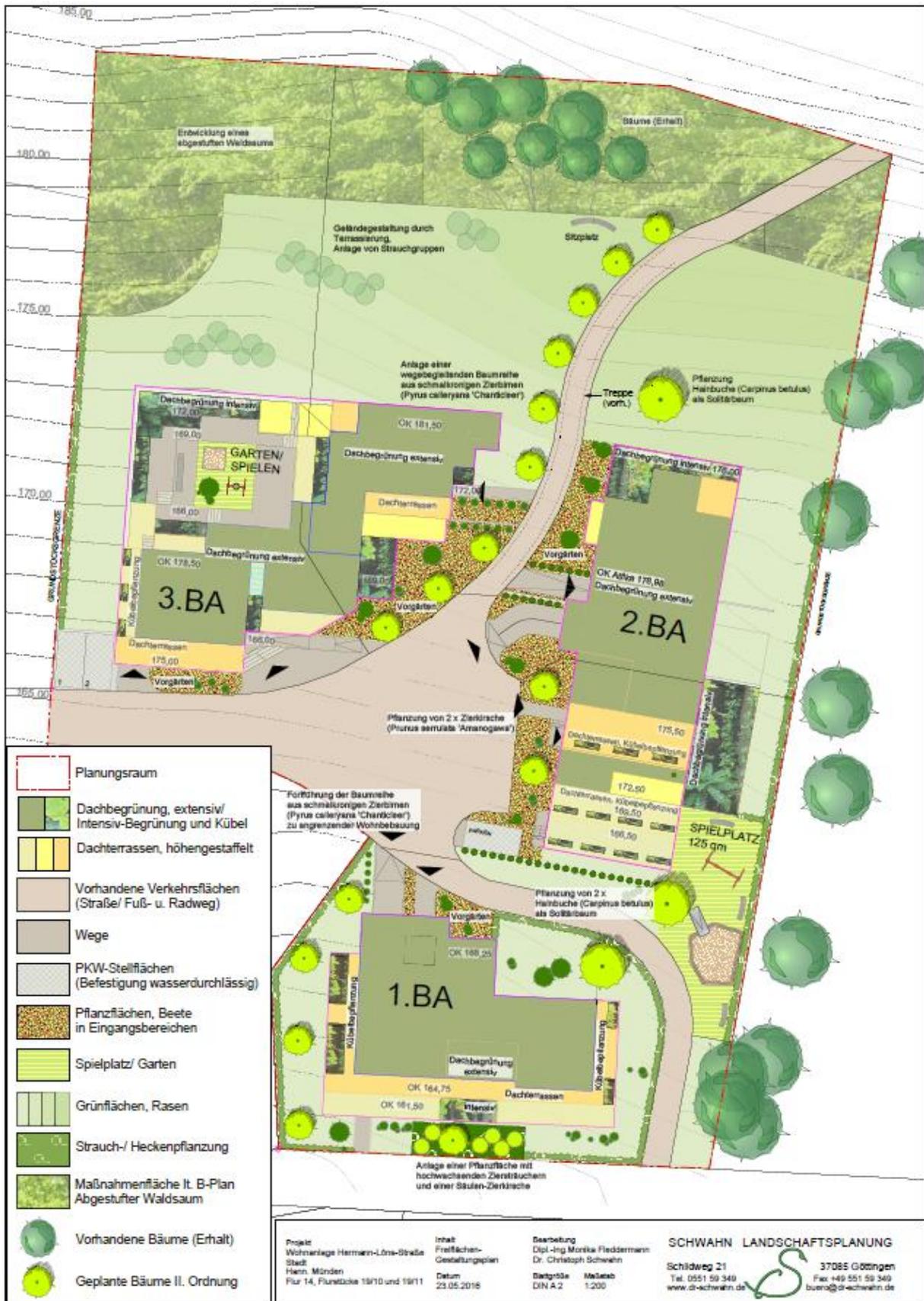
lang der Straße und dem Wendepunkt Regelungen für den ruhenden Verkehr erforderlich. Da damit ein Verlust von bisherigen öffentlichen Parkplätzen verbunden ist, wird für die geplante Wohnanlage ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit gefordert. Dieser Stellplatzschlüssel berücksichtigt sowohl den Eigentümerverkehr als auch den Besucherverkehr der Wohnanlage.

Eine Erschließung der Wohnanlage (1.BA) von der Straße Am Hange südlich des Plangebiets muss derzeit ausgeschlossen werden. Die Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar als Straßenverkehrsfläche und Erschließungsstraße festgesetzt, sie ist jedoch nicht als öffentliche Straße gewidmet und ist derzeit ein reiner Privatweg. Der Ausbauzustand dieses Weges lässt eine weitere Erschließung von Neubaugrundstücken nicht zu, da weder die geschotterte Fahrbahndecke und der steile Zufahrtsbereich, der Straßenquerschnitt und die fehlenden Parkmöglichkeiten noch die fehlende Wendemöglichkeit am Ende der Straße die erforderlichen Anforderungen an eine für die Erschließung taugliche Straße erfüllen. Schon heute ist im Winter die Straße kaum zu befahren. Vor einer weiteren Erschließung von Neubaugrundstücken sind daher ein Vollausbau des Weges sowie die Schaffung einer Wendeanlage auch und insbesondere für die Nutzung des Weges für Rettungsfahrzeuge zwingend erforderlich.

Gem. § 9 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahren auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in unmittelbarer Nähe anzulegen. Da im 3. BA mehr als 5 Wohnungen vorgesehen sind, ist für die geplante Wohnanlage ein Kinderspielplatz erforderlich. Die Planung sieht derzeit im Südosten des 2. BA sowie auf der Tiefgarage des 3. BA entsprechende Spielplätze vor.

Nachfolgend sind Zeichnungen der geplanten Wohnanlage (Lageplan und Ansichten) vom Büro Orthprojektkentwicklung, Göttingen abgedruckt:

Lageplan mit den Bauabschnitten 1 bis 3 und Freiflächengestaltung vom Landschaftsplanungsbüro Schwahn, Göttingen



Ansichten und Schnitt 1. BA, maßstabslos

Fenster und Geländer pulverbeschichtet  
RAL 7040 oder 7011

Fassadenfarbe siehe beispielhaft Fa. StoColor System  
Farbweib: 31430-32437  
Grundfarbe: 31436 bzw. 31437. Akzente mit 31430-31435

**BAUVORHABEN**  
**1.BA MIT 5 WOHNHEINHEITEN UND TIEFGARAGE**

BAUORT:  
Hermann-Löns-Straße, Flur 14, Flurstück 19/11, 34346 Hann. Münden

BAUHERR:  
Complex Bau, Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft mbH,  
Steinheueröder Weg 9  
37308 Heilbad Heiligenstadt

ARCHITECT:  
orthprojektentwicklung  
herbert-quandt-straße 10  
37081 göttingen  
telefon 0551-38481606  
telefax 0551-38481607  
werner@orth-projektentwicklung  
www.orth-projektentwicklung.de

ARCHITEKTUNG: \_\_\_\_\_ BAUHERR: \_\_\_\_\_

LEISTUNGSSTADIUM		PLANNUMMER			
MASSSTAB	FORMAT	PROJEKTNR.	DEZ.	DATUM	INDEX
1/100	39,4 x 29,7	P-54/2014	BODE	23.05.16	-
<b>BAUANTRAG</b>		<b>NORDANSICHT</b>		<b>7/0</b>	

Fenster und Geländer pulverbeschichtet  
RAL 7040 oder 7011

Fassadenfarbe siehe beispielhaft Fa. StoColor System  
Farbweib: 31430-32437  
Grundfarbe: 31436 bzw. 31437. Akzente mit 31430-31435

**BAUVORHABEN**  
**1.BA MIT 5 WOHNHEINHEITEN UND TIEFGARAGE**

BAUORT:  
Hermann-Löns-Straße, Flur 14, Flurstück 19/11, 34346 Hann. Münden

BAUHERR:  
Complex Bau, Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft mbH,  
Steinheueröder Weg 9  
37308 Heilbad Heiligenstadt

ARCHITECT:  
orthprojektentwicklung  
herbert-quandt-straße 10  
37081 göttingen  
telefon 0551-38481606  
telefax 0551-38481607  
werner@orth-projektentwicklung  
www.orth-projektentwicklung.de

ARCHITEKTUNG: \_\_\_\_\_ BAUHERR: \_\_\_\_\_

LEISTUNGSSTADIUM		PLANNUMMER			
MASSSTAB	FORMAT	PROJEKTNR.	DEZ.	DATUM	INDEX
1/100	39,4 x 29,7	P-54/2014	BODE	23.05.16	-
<b>BAUANTRAG</b>		<b>OSTANSICHT</b>		<b>9/0</b>	

Fenster und Geländer pulverbeschichtet  
RAL 7040 oder 7011

Fassadenfarbe siehe beispielhaft Fa. StoColor System  
Farbweib: 31430-32437  
Grundfarbe: 31436 bzw. 31437. Akzente mit 31430-31435

**BAUVORHABEN**  
**1.BA MIT 5 WOHNHEINHEITEN UND TIEFGARAGE**

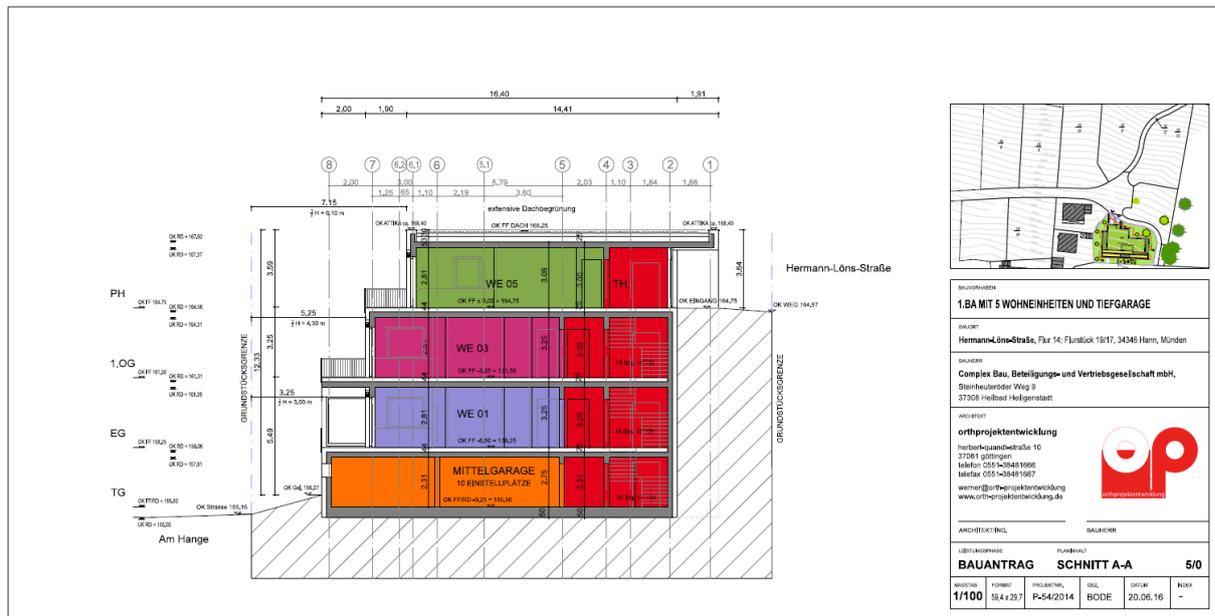
BAUORT:  
Hermann-Löns-Straße, Flur 14, Flurstück 19/11, 34346 Hann. Münden

BAUHERR:  
Complex Bau, Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft mbH,  
Steinheueröder Weg 9  
37308 Heilbad Heiligenstadt

ARCHITECT:  
orthprojektentwicklung  
herbert-quandt-straße 10  
37081 göttingen  
telefon 0551-38481606  
telefax 0551-38481607  
werner@orth-projektentwicklung  
www.orth-projektentwicklung.de

ARCHITEKTUNG: \_\_\_\_\_ BAUHERR: \_\_\_\_\_

LEISTUNGSSTADIUM		PLANNUMMER			
MASSSTAB	FORMAT	PROJEKTNR.	DEZ.	DATUM	INDEX
1/100	39,4 x 29,7	P-54/2014	BODE	23.05.16	-
<b>BAUANTRAG</b>		<b>SÜDANSICHT</b>		<b>6/0</b>	



Ansichten und Schnitt 2. BA, maßstabslos

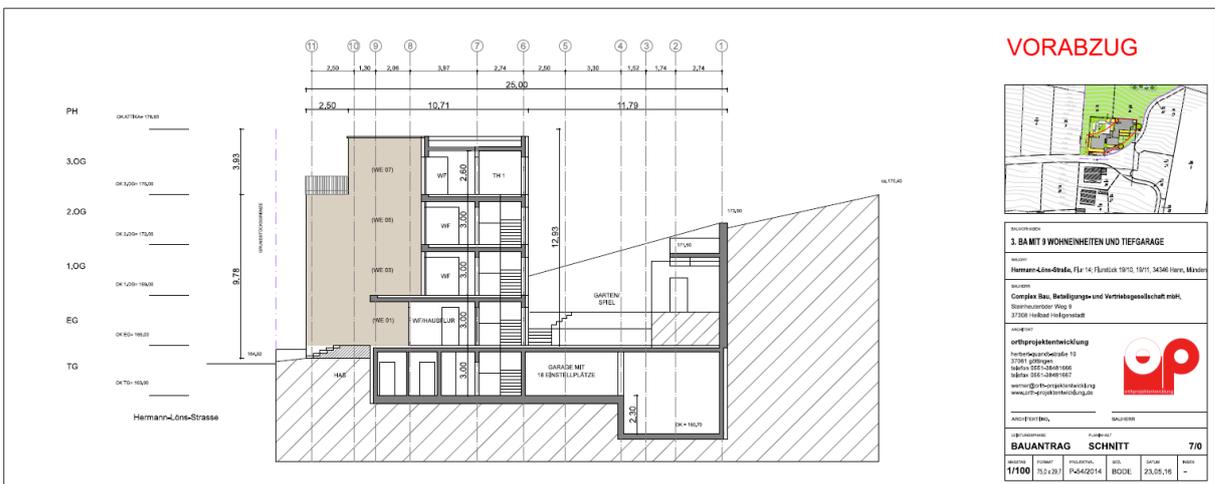






Ansichten und Schnitt 3. BA, maßstabslos





Dem Vorhaben stehen derzeit die bestehenden Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und teilweise der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gestaltungssatzung (teilweise) entgegen. Um das geplante Wohnanlagenkonzept und die ge-

plante Architektur planungsrechtlich zu sichern und durchführbar zu machen, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens unumgänglich. Das Verfahren kann in Form einer Änderung oder einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Die Stadt steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, da es ein Bestreben der Stadt ist, die Grundstücke zügig einer Bebauung zuzuführen, neuen Wohnraum durch Nachverdichtung bestehender Baugebiete zu schaffen und die kompakte Bauform mit mehreren Wohneinheiten dem Gebot des heute immer höher zu bewertenden sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Klimaschutz und der Einsparung von Energie entspricht. Im Baugesetzbuch (BauGB) wird heute gefordert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat (§ 1 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Die Ausweisung von Neubaugebieten auf der „Grünen Wiese“ ist daher heute nicht bzw. kaum noch möglich, soweit im Innenbereich noch Ausbaureserven bestehen. Es ist das Bestreben in Deutschland, wie auch in anderen Ländern, den täglichen Flächenverbrauch für Baugebiete stark zu reduzieren. Mit der Nachverdichtung von Innenbereichen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Da die Planungskosten vom Vorhabenträger zu leisten sind und da die Stadt eine zügige Umsetzung des Vorhabens anstrebt und aufgrund der kompakten Gebäude, der Sichtwirkung des Baugebiets und die Einpassung in das bestehende bauliche Umfeld die Gestaltung der Gebäude eine große Rolle spielt, hat die Stadt beschlossen für die Herstellung des notwendigen Planungsrechtes keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, sondern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf das konkrete Vorhaben ab und ermöglicht der Stadt im Rahmen des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrages mit der Vorhabenplanung gegenüber einem normalen Bebauungsplan detaillierte Vorgaben bezüglich der Bebauung und Nutzung, der Gestaltung, der Fertigstellung des Vorhabens und der Kostenübernahmen zu treffen und vertraglich zu regeln. Bei Nichtverwirklichung des Vorhabens kann zudem der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wieder aufgehoben werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Festsetzungen beinhaltet, und dem Durchführungsvertrag mit der Vorhabenplanung, der die zulässige Nutzung, die Fristen zur Durchführung, die Kostenübernahme und die Gestaltungsvorgaben ergänzend zum Bebauungsplan, neben anderen vertraglichen Vereinbarungen, regelt sowie das konkrete Planungsvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen darstellt, bestehen. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Hann. Münden und der Vorhabenträgerin geschlossen. Im Durchführungsvertrag können gegenüber dem Bebauungsplan weitergehende Vorgaben und Vereinbarungen getroffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll sich dabei bezüglich der Festsetzungen im Wesentlichen an den Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ orientieren.

So werden die Baugrundstücke auch weiterhin als WR-Gebiet ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen im WR-Gebiet werden jedoch konform zum Durchführungsvertrag genauer bestimmt. Dem Vorhaben entsprechend sollen nur Wohngebäude mit Tiefgaragen zugelassen werden. Da z. T. bei freien Berufen auch in Räumen von Wohnungen gearbeitet

wird und diese Nutzung auch bisher im Baugebiet möglich war, soll diese Nutzung auch weiterhin zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung soll aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung und der geplanten Gebäude neu bestimmt werden.

Da die Gebäude mit den Tiefgaragen bezogen auf die Grundstücke z. T. sehr kompakt vorgesehen sind, wird keine Grundflächenzahl (GRZ) mehr festgesetzt, sondern die zulässige max. Grundfläche eines jeden Baugebiets. Dabei soll der bisherige maximal mögliche Versiegelungsgrad für das Gesamtgebiet, der durch die festgesetzten GRZ sowie den zugehörigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt wird, sicher eingehalten werden. Bezogen auf die Gesamtgröße der Bauflächen von ca. 4.890 m<sup>2</sup> beträgt die derzeit max. zulässige Grundfläche bei den festgesetzten GRZ von 0,3 für den 2. und 3. BA und 0,4 für den 1. BA incl. der zulässigen 50 prozentigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) **ca. 2.314 m<sup>2</sup>** (ohne Überschreitung ca. 1.544 m<sup>2</sup>). Die Planungen sehen derzeit eine Gesamtgrundfläche von **ca. 1.900 m<sup>2</sup>** (ohne Überschreitung ca. 1.250 m<sup>2</sup>) vor. Der bisher mögliche Versiegelungsgrad wird mit den Änderungen daher nicht erhöht. Auch wird die gesamtzulässige Grundfläche für die Gebäude nicht überschritten.

Da die derzeit festgesetzte Geschossfläche pro Gebäude für die beabsichtigte Nachverdichtung zu gering ist und zudem die Grundstücke nicht geteilt und nicht mit mehreren Gebäuden bebaut werden, wird die Geschossfläche dem Vorhaben entsprechend erhöht, wobei nur noch die Vollgeschosse bei der Ermittlung zählen sollen und Nichtvollgeschosse unberücksichtigt bleiben. In dem stark hängenden Gelände ist die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse zum jetzigen Zeitpunkt jedoch schwierig. Um dies ausreichend zu berücksichtigen, wird die geplante Geschossfläche ca. das 2,5- bis 3-fache der vorgesehenen Grundfläche der Gebäude betragen (2,5 bis 3 Vollgeschosse bei voller Ausschöpfung der vorgesehen max. Grundfläche für Gebäude). Umgerechnet als Geschossflächenzahl (GFZ) betragen die vorgesehenen Geschossflächen im 1. BA ca. 1,18 (900 m<sup>2</sup> GF/ 762 m<sup>2</sup> Grundstück), im 2. BA ca. 0,72 (1.150 m<sup>2</sup> GF/ 1.589 m<sup>2</sup> Grundstück) und im 3. BA ca. 0,57 GFZ (1.450 m<sup>2</sup> GF/ 2.539 m<sup>2</sup> Grundstück). Die vorgegebene Obergrenze der GFZ für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2, die gesunde Wohnverhältnisse in Wohngebieten sichern soll, wird daher sicher eingehalten.

Aufgrund der geplanten Gebäudeform in dem stark hängenden Gelände ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nur eingeschränkt möglich, da Geschosse unterschiedlich stark in den Hang eingreifen und die Festlegung der Vollgeschosse insbesondere im 2. und 3. BA aufgrund des starken Gefälles innerhalb dieser Baufelder zum jetzigen Zeitpunkt schwierig ist. Da die geplanten Gebäude auch bezüglich der Höhen von den derzeitigen Festsetzungen abweichen, soll die Kubatur der Gebäude über die Festsetzung der max. Gebäudehöhen ü. NN erfolgen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden, werden im Wesentlichen von der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen. Bereiche in denen eine Überschreitung der Baugrenzen für Tiefgaragen und Gebäudeteile notwendig ist, sollen zeichnerisch und/ oder textlich zugelassen werden.

Die Festsetzung eines Spielplatzes ist nicht erforderlich, da dieser eine Nebenanlage darstellt, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs sollen zum Schutz und zur Freihaltung der unbebauten Grundstücksfläche und zur Orientierung der Tiefgaragen und Stellplatzflächen zu der Erschließungsstraße, die zulässigen Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze verbindlich geregelt werden.

Da die öffentlichen Verkehrsanlagen vorhanden sind, sollen diese den bisherigen Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechend als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/ Radweg festgesetzt werden.

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden landschaftspflegerische Festsetzungen für den Planbereich getroffen, die in Anpassung an die heutige Situation und Planung zeichnerisch und textlich übernommen werden sollen. Hierzu wurde zur Beurteilung der jetzigen Flora und Fauna eine Umweltstudie vom Landschaftsplanungsbüro Schwahn, Göttingen erarbeitet. In der Umweltstudie wird der Ist-Bestand der Planung gegenübergestellt und Vorschläge für die angepasste Überarbeitung der bestehenden Festsetzungen erstellt. Zudem erfolgt im Rahmen der Umweltstudie eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebiets. Durch ergänzende Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen (vorrangig Baumpflanzungen) sollen zudem grünordnerische Gliederungen zwischen den Gebäudekörpern geschaffen werden, um ein besseres Einfügen der Wohnanlage in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden Baugrunduntersuchungen (*Schuster J. Dipl.-Geol. (06.07.2001) Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebiets „ Am Schäferberg“ in Hann. Münden, Gleichen-Reinhausen; Schuster J. Dipl.-Geol. (27.08.2001) Standsicherheitsberechnung und –bewertung zum Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebiets „ Am Schäferberg“ in Hann. Münden, Gleichen-Reinhausen*) erstellt, die insbesondere die Möglichkeiten zur Gründung und von Schutzmaßnahmen für die Standsicherheit der Gebäude aufgrund der starken Hängigkeit des Geländes aufzeigen sollen. Die seinerzeit erstellten Gutachten stellten u.a. fest, dass in diesem Bereich ein Hangrutschen eher unwahrscheinlich ist, jedoch vorsorgliche Maßnahmen zur Risikominimierung getroffen werden sollten. In der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde daher eine Fläche mit Leitungsrechten entlang des neugeplanten Waldsaumes festgesetzt, in der eine Rigole zur Ableitung des Hangwassers angelegt werden sollte. Diese Maßnahme wurde im Zuge der Erschließung des Baugebiets dieser Festsetzung entsprechend umgesetzt. Die Festsetzung mit Leitungsrechten wird daher in den Bebauungsplan übernommen. Die Gutachten müssen auch weiterhin beachtet werden und das Vorhaben ist bodengutachterlich zu betreuen.

Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Bauflächen, die bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als WR-Gebiete festgesetzt sind, überplant. Die Änderungen des Bebauungsplanes dienen der langfristigen Entwicklung und besseren Nutzung sowie der Nachverdichtung dieses Bereiches und stellen damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Vom Bebauungsplan werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete noch sonstige Schutzkategorien gemäß §§ 23-30 BNatSchG betroffen.<sup>(1)</sup> Die Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf Na-

---

<sup>1</sup> s. §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

tur und Umwelt, da das Gebiet bereits gem. rechtskräftigen Bebauungsplan bebaubar ist und keine Erhöhung der Grundfläche gegenüber der, durch die in der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzte GRZ mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, vorgenommen wird. Aufgrund der Festsetzung des Gebietes als WR-Gebiet sind UVP-pflichtige Vorhaben hier nicht möglich. Der Schwellenwert von 20.000 qm bebaute Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der Flächengröße des Plangebiets von nur ca. 5.594 qm nicht erreicht. Da die Kriterien zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt werden, wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen folgende Planungsziele berücksichtigt werden:

- **Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Tiefgaragen im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen für dieses Gebiet.**
- **Planungsrechtliche Sicherung des geplanten Baukörpers zur Gewährleistung der Umsetzung des Objektentwurfes**
- **Festsetzung der Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **Berücksichtigung des Naturschutzes und der besseren Einfügung der Wohnanlage in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen**

### **3. Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Darstellung stehen die Planungsabsichten nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Den Planungszielen entsprechend werden die Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 4.890 m<sup>2</sup> wie bisher als WR-Gebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt und die zulässigen Nutzungen gem. § 12 Abs. 3a BauGB bestimmt.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind bei der Festsetzung eines Baugebietes gem. der BauNVO nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Vorgesehen ist hier gem. Vertrag die Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden mit Tiefgaragen. Vertragskonform werden dem Vorhaben entsprechend nur Wohngebäude mit Tiefgaragen zugelassen.

Da in den Wohngebäuden für die Berufsausübung von freiberuflich Tätiger gem. § 13 BauGB Räume zulässig sind und diese Nutzung auch bisher in den Baugebieten möglich war, wird diese Nutzung auch weiterhin zugelassen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Grundfläche und Geschossfläche werden den Planungszielen entsprechend bezogen auf das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung des bisher zulässigen Versiegelungsgrades sowie zur Sicherung und Realisierung des Vorhabens und dem Ziel der Nachverdichtung zum Schutz des Grundes und Bodens neu festgesetzt.

#### GRZ

Wie unter Kapitel 2. Ziele und Zwecke der Planung bereits ausgeführt, wird, um das konkrete Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, keine Grundflächenzahl (GRZ) mehr festgesetzt, sondern die zulässige max. Grundfläche eines jeden Baugebiets, wobei die gesamtzulässige Grundfläche die bisher zulässige Grundfläche nicht überschreiten soll. Bezogen auf die Gesamtgröße der Bauflächen von ca. 4.890 m<sup>2</sup> beträgt die derzeit max. zulässige Grundfläche bei den festgesetzten Grundflächenzahlen incl. der zulässigen 50 prozentigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ca. **2.314 m<sup>2</sup>** (ohne Überschreitung ca. 1.544 m<sup>2</sup>) (Berechnung siehe Tabelle A1 und A2). In Anlehnung an die zulässigen Grundflächenzahlen und die Überschreitungsmöglichkeit wird im Bebauungsplan eine max. Grundfläche für die Bebauung und ein max. Wert incl. der Grundfläche der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Werte für den 1. BA betragen 380 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup>, für den 2. BA 470 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> und für den 3. BA 500 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup>. In der Summe dieser Werte, - Grundfläche ohne Überschreitung mit 1.350 m<sup>2</sup> und Gesamtgrundfläche mit 1.900 m<sup>2</sup> -, werden die bisher zulässigen Grundflächen nicht überschritten und sicher eingehalten. In der nachfolgenden Tabelle A1 und A2 sind die Berechnungen der Grundflächen des bisherigen Bebauungsplanes den neuen Festsetzungen gegenübergestellt.

**Tabelle A 1: Grundflächen Ist-Bestand und Soll**

Berechnungsformel: Grundstücksgröße x GRZ = Grundfläche

Bauabschnitt	Grundstücksgröße	Ist-Bestand GRZ 0,3 Grundfläche	Ist-Bestand GRZ 0,3 plus 50% = 0,45	Ist-Bestand GRZ 0,4 Grundfläche	Ist-Bestand GRZ 0,4 plus 50% = 0,60	Soll Grundfläche	Soll Grundfläche incl. Überschreitung
<b>1. BA</b>	762 m <sup>2</sup>			305 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>
<b>2. BA</b>	1.589 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>			<b>470 m<sup>2</sup></b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>
<b>3. BA</b>	2.539 m <sup>2</sup>	762 m <sup>2</sup>	1.142 m <sup>2</sup>			<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>750 m<sup>2</sup></b>

Tabelle A 2: Gegenüberstellung Gesamtgrundfläche

Grundstücksfläche Gesamt	Ist-Bestand Grundfläche Gesamt	Soll Grundfläche Gesamt	Differenz	Ist-Bestand Grundfläche Gesamt m. Übersch.	Soll Grundfläche Gesamt m. Übersch.	Differenz
4.890 m <sup>2</sup>	1.544 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup>	- 194 m <sup>2</sup>	2.314 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	- 414 m <sup>2</sup>

Wie in Tabelle A2 dargestellt, liegen die festgesetzten Grundflächen sowohl für den „Normalfall“ als auch für die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO niedriger als die bisher möglichen Grundflächen. Die Flächenversiegelung wird daher nicht erhöht. In der Umrechnung der Soll-Ergebnisse der Tabelle A2 in eine Grundflächenzahl ergibt sie für die Baugebiete eine Gesamt-GRZ von **0,28** (Grundfläche : Grundstücksgröße) und mit Überschreitung ein GRZ von **0,39**. In der Gesamtheit wird damit die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für WR-Gebiete vorgegebene Obergrenze der GRZ von 0,4 ohne Berücksichtigung der 50% Überschreitungsmöglichkeit (GRZ = 0,6) sicher eingehalten. Die Werte liegen hier in der Gesamtheit sogar unterhalb der für die Flächen des 2. BA und 3. BA vorgesehen max. GRZ von 0,3. Auch wenn die Grundfläche für den 1. BA für sich betrachtet die zulässige Obergrenze der GRZ überschreitet (die GRZ einschl. Überschreitung wird eingehalten), so bleiben doch aufgrund der insgesamt deutlich eingehaltenen Grenzen, in Verbindung mit den großzügigen Freiflächen auf den Nachbargrundstücken, gesunde Wohnverhältnisse bestehen. Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht, da die bisher vorgegebenen Festsetzungen der Grundflächen insgesamt unterschritten werden. Die größere Grundfläche im 1. BA ist hier u. a. auch auf den Flächenbedarf der Tiefgarage zurückzuführen. Die Anlage der Tiefgarage kommt dem Ortsbild zu Gute, und verhindert einen übermäßigen Eingriff in die Geländetopographie, die mit der Anlage von oberirdischen Stellplätzen oder freistehenden Garagenanlagen aufgrund der starken Hängigkeit des Geländes verbunden wäre.

**GFZ**

Wie unter Kapitel 2. Ziele und Zwecke der Planung dargelegt, ist die derzeit festgesetzte Geschossfläche mit 350 m<sup>2</sup> pro Gebäude für die beabsichtigte Nachverdichtung zu gering. Da die Grundstücke nicht geteilt und nicht mit mehreren Gebäuden bebaut werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, wird die Geschossfläche dem Vorhaben entsprechend erhöht, wobei nur noch die Vollgeschosse bei der Ermittlung zählen sollen und Nichtvollgeschosse unberücksichtigt bleiben. Dem Vorhaben entsprechend wird für den 1. BA eine Geschossfläche (GF) von 900 m<sup>2</sup>, für den 2. BA eine GF von 1.150 m<sup>2</sup> und für den 3. BA eine GF von 1.450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Umgerechnet als Geschossflächenzahl (GFZ) betragen die vorgesehenen Geschossflächen im 1. BA ca. 1,18 (900 m<sup>2</sup> GF/ 762 m<sup>2</sup> Grundstück), im 2. BA ca. 0,72 (1.150 m<sup>2</sup> GF/ 1.589 m<sup>2</sup> Grundstück) und im 3. BA ca. 0,57 GFZ (1.450 m<sup>2</sup> GF/ 2.539 m<sup>2</sup> Grundstück). Die Gesamt-GFZ für die Wohnanlage liegt bei 0,72 (3.500 m<sup>2</sup> GF/ 4.890 m<sup>2</sup> Grundstück). Die vorgegebene Obergrenze der GFZ für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2, die gesunde Wohnverhältnisse in Wohngebieten sichern soll, wird daher sicher eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Umwelt oder die bauliche Nachbarschaft sind mit der vorgesehenen Erhöhung der

GFZ nicht zu erwarten. Die vorhandene Erschließungsstraße ist in der Lage, dass mit der Erhöhung der GFZ verbunden mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der geplanten Gebäudeform in dem stark hängenden Gelände ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nur eingeschränkt möglich, da Geschosse unterschiedlich stark in den Hang eingreifen und die Festlegung der Vollgeschosse insbesondere im 2. und 3. BA aufgrund des starken Gefälles innerhalb dieser Baufelder schwierig ist. Da die geplanten Gebäude auch bezüglich der Höhen von den derzeitigen Festsetzungen abweichen, wird die Kubatur der Gebäude über die Festsetzung der max. Gebäudehöhen ü. NN vorgenommen und auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Das bauliche Volumen ist mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der zulässigen Grundfläche ausreichend bestimmt und wird der besonderen Anforderungen des stark hängigen Geländes besser gerecht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine max. Traufhöhe von 6,0 m und eine max. Firsthöhe von 11,0 m über der mittleren gewachsenen Geländehöhe am Gebäude für die Baugrundstücke vorgegeben. Diese Festsetzung ist im Zusammenspiel mit der festgesetzten zwingenden Vorgabe von zwei Vollgeschossen fast nur durch eine starke Terrassierung des Geländes möglich. Bei einem Geländegefälle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 5 m, wie z. B. im Bereich des 1. BA, würde plus ca. 1 m Höhenunterschied zur Straße bei einer zweigeschossigen Bebauung die Traufhöhe über der mittleren Geländehöhe gerade einmal ca. 2,50 m und die Gesamthöhe bei ca. 7,50 m über Straßenniveau liegen. Diese Werte liegen hier deutlich unter dem Wert, der für eine eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern nötig wäre. Bei Flachdachbauten, die gem. der bisherigen Gestaltungssatzung möglich sind, würde der Baukörper mit einer Höhe von ca. 2,5 m über Straßenniveau bestenfalls wie ein Garagenbau wirken. Da hier jedoch gem. den bisherigen Festsetzungen eine zwingende Zweigeschossigkeit gefordert wird, wird diese Höhenfestsetzung zumindest im Bereich der sehr starken Hängigkeit den ursprünglichen Planungszielen nicht gerecht. Da die geplanten Gebäude als Flachdachgebäude geplant sind und hangseitig ein- bis zweigeschossig in Erscheinung treten sollen, wird die Höhe der baulichen Anlagen neu bestimmt. Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes wird der Bezugspunkt nicht mehr auf die vorhandenen Geländehöhen abgestellt, sondern auf eine Höhe ü. NN. Maßgebend soll dabei die ursprünglich vorgesehene max. Gebäudehöhe über der geplanten mittleren Geländehöhe sein, soweit dies mit der starken Hängigkeit und der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche vereinbar ist.

Für den 1. BA wird dementsprechend eine Oberkante der Gebäude von max. 168,5 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe liegt ca. 10 m über der mittleren gewachsenen Geländehöhe (158,5 m ü. NN) und fügt sich damit in die bisherigen max. Höhenvorgaben ein. Im 2. BA wird die max. Höhe mit 179,5 m bestimmt. Auch diese Höhe liegt ca. 10 m über der mittleren Geländehöhe von ca. 169,5 m ü. NN. Um die vorgesehene Terrassierung des Gebäudes nach Süden zur Gliederung des Gebäudes und zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild planungsrechtlich zu sichern, werden für den südlichen Bereich zwei Höhenversprünge für das Gebäude festgesetzt. Für den südlichsten Bereich wird eine Höhe von 171 m ü. NN auf eine Tiefe von ca. 3,0 m und für den daran anschließenden Bereich eine Höhe von ca. 177 m ü. NN. auf eine Tiefe von 3,0 bis 6,0 m festgesetzt. Diese Höhen berücksichtigen, dass für die hier vorgesehenen Dachterrassen auch Terrassenüberdachungen errichtet werden, die bei der Gebäudehöhe anzurechnen sind. Die

vorgenannten Höhen liegen in diesem Bereich bei ca. 6 bis 11 m über dem gewachsenen Gelände. Für den 3. BA wird aufgrund der großen überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Gebäudehöhe gegliedert. Für den südlichen und Hauptbereich wird eine max. Gebäudehöhe von 179 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe liegt ca. 11 m über der mittleren gewachsenen Geländehöhe von ca. 168 m ü. NN. Für den nördlichen Bereich wird eine Höhe von 182 m ü. NN festgesetzt. Damit liegt die Oberkante des Gebäudes bei ca. 10 m über der mittleren Geländehöhe (172 m ü. NN) in diesem Bereich.

Mit den vorgenannten Höhenfestsetzungen werden die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglichen max. Gebäudehöhen nicht überschritten und wird den Planungen sowie der besonderen Topographie Rechnung getragen.

Da die vorgenannten Höhen evtl. mit untergeordneten Gebäudeteilen in Form von Treppenhäusern und Technikräumen, die zur technischen und verkehrlichen Versorgung der Gebäude notwendig sind, überschritten werden, werden für diese Anlagen Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 3,0 m und max. 20 qm Gesamtfläche der Anlagen je Gebäude zugelassen.

Im 3. BA sind nordwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche Tiefgaragenflächen und auf der Tiefgarage Terrassen und Nebengebäude vorgesehen. Diese Flächen liegen im freizuhaltenden Bereich zum Waldrand, wobei Nebenanlagen in diesen Bereichen grundsätzlich nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind. Um jedoch eine Gefährdung von baulichen Anlagen insbesondere Gebäuden in diesem Bereich durch Baumfall zu reduzieren, wird neben der Bestimmung der zugelassenen Anlagen (vergl. Kapitel 4.3 Bauweise, Baugrenzen) auch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Ziel ist es mit der Festsetzung eine Bebauung über dem bisherigen Geländeniveau zu vermeiden. Durch die Lage dieser Anlagen auf Höhe bzw. unterhalb des Geländes kann ein besserer Schutz erzielt werden. Zum Schutz vor Baumfall trägt zudem die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Gestaltung des Waldrands mit einer abgestuften Bepflanzung bei. Für die Höhenfestsetzung wird der Bereich dem Vorhabenentwurf entsprechend in zwei Bereiche gegliedert. Für den nördlichen Bereich wird eine Höhe von max. 172 m ü. NN bei einer vorh. Geländehöhe von ca. 172 m ü. NN und für den südlichen Bereich eine Höhe von ca. 168,5 m ü. NN bei einer Geländehöhe von ca. 170 m ü. NN festgesetzt.

## **4.3 Bauweise und Baugrenzen**

### **Bauweise**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Baugrundstücke eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten und wird die Gebäudelänge auf max. 21 m beschränkt. Auf den nördlichen und östlichen Baugrundstücken sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da im Plangebiet den Zielen des Bebauungsplanes nach Nachverdichtung und Bereitstellung von Geschosswohnungen entsprechend kompakte Baukörper entstehen sollen und auch bei Teilung der Grundstücke und Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen größere Gebäudekörper entstehen können, wird für die Baugrundstücke einheitlich die offene Bauweise festgesetzt und die Einschränkung der Gebäudelänge aufgehoben. Damit sind Gebäudelängen von bis zu 50 m möglich, wobei die tatsächlich möglichen Baulängen durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt werden. Im 1. BA beträgt diese max. ca. 28 m, im 2. BA ca. 37,5 m und im 3. BA ca. 40 m. Die zulässige max. Gebäudelänge von 50 m wird damit deutlich unterschritten. Die Vorhabenplanung sieht hier für die geplanten Gebäudekörper

Gebäudegliederungen und Terrassierungen vor, so dass auch bei der kompakten Gebäudeform eine zu massige Wirkung der Gebäude aufgrund der Gebäudelängen reduziert wird. Die bessere Gliederung der Gebäude und der Gebäude untereinander wird zudem durch Pflanzmaßnahmen in Form von Bäumen vor den Fassaden zusätzlich unterstützt.

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, durch Baugrenzen bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden dürfen und an die nicht direkt, wie bei Baulinien, gebaut werden muss. Der Vorhabenträgerin wird damit mehr Raum für die Gestaltung ihrer Grundstücke bezüglich der Lage der Gebäude eingeräumt und die überbaubaren Grundstücksflächen lassen bezogen auf die konkreten Vorhaben noch Gestaltungsspielräume, die aufgrund der weiteren Planungen, wie z. B. der Entwurfs- und Ausführungsplanung, erforderlich sein könnten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier im Wesentlichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wobei für die Freihaltung von Grundstücksteilen, auf den zur Gestaltung des Planungsraumes und Gliederung zwischen den Gebäudekörpern Baumpflanzungen vorgesehen bzw. festgesetzt sind, eine Anpassung an die Vorhabenplanung erfolgt. Mit dieser Anpassung werden die festgesetzten Größen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans etwas verringert. Um Freiflächen für Baumpflanzungen zu schaffen, werden zu den westlichen Nachbargrundstücken die Baugrenze mit einem Abstand von mind. 3 m (entspricht der Mindestanforderung an Grenzabstände gem. NBauO) zur Grenze und im nordöstlichen Bereich die Baugrenzen an den geplanten Baukörper angepasst. Im 2. BA und im 3. BA entsprechen die Baugrenzen fast vollständig der überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hier werden nur im Norden die Baugrenzen für Baumpflanzungen etwas nach Süden bzw. Westen verschoben. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen damit noch den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans und entsprechen dem geplanten Vorhaben.

Da unterirdische Anlagen in Form von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken geplant sind und im Bereich des 3. BA (TGa\*-Bereich) auf dem Dach der Tiefgarage Nebenanlagen und Terrassen vorgesehen sind, wird durch die textl. Festsetzung 1.4 bestimmt, dass Tiefgaragen sowie Teile der Hauptnutzung und Nebenanlagen in Form von Terrassen, Zuwegungen, Stützmauern und Räume, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (Abstellräume, Unterstände), im Bereich der festgesetzten TGa bzw. TGa\*- Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich der TGa\*-Fläche sind dabei die festgesetzten Gebäudehöhen einzuhalten und müssen Räume zum Schutz gegenüber Baumfall mit Erdreich abgedeckt werden. Die Zulässigkeit der genannten Nebenanlagen im Bereich der TGa\*- Fläche schließt die mögliche Zulässigkeit dieser Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücken jedoch nicht aus.

Um die Anlage der vorgesehenen Tiefgaragen mit dem hohen Stellplatzschlüssel für das Plangebiet nicht einzuschränken, wird gem. textl. Festsetzung eine einmalige Überschreitung der Baugrenzen je Baugrundstück (je BA) auf einer Tiefe von max. 60 cm und einer Breite von max. 5,0 m mit Gebäudeteilen für Kfz-Aufzüge zugelassen. Die benötigten Aufzugsgrößen stehen derzeit noch nicht verbindlich fest. Die Festsetzung ist daher erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bereits zum Abfangen des Erdreichs und zum Terrassieren des Geländes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stützwände, die die natürliche Geländehöhe hangseitig um max. nicht mehr als 30 cm überschreiten zugelassen. Da für eine Bebauung aufgrund der starken Geländeneigung entsprechende Anlagen erforderlich werden, wird diese Festsetzung für diesen Bebauungsplan übernommen.

#### **4.4 Stellplätze und Garagen**

Aufgrund des Entfalls von Besucherparkplätzen im Bereich des Wendeplatzes und dem heute erhöhten Bedarf an Pkw's pro Wohneinheiten (WE) wird seitens der Stadt ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätze pro WE für Nutzer und Besucher der Wohnanlage gefordert, der über den Durchführungsvertrag gesichert wird.

Um die unbebauten Grundstücksflächen und Freiflächen von Stellplätzen weitestgehend freizuhalten und weil größere oberirdische Stellplatzanlagen aufgrund der starken Hangneigung einen unverhältnismäßig großen Eingriff in die Topographie bedeuten würden, wird die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in dafür festgesetzten Bereichen (St, St/TGa, TGa, TGa\*) zugelassen. Da eine Erschließung der Grundstücke von der Straße am Hange ausgeschlossen ist, werden die Bereiche für Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen einschl. des 1. BA so festgesetzt, dass die Erschließung der Grundstücke mit Kfz-Verkehr nur von der Hermann-Löns-Straße erfolgen kann. Die Größe der Bereiche der Tiefgaragen einschl. der überbaubaren Grundstücke ist so angelegt, dass die geplanten Tiefgaragen für die erforderliche Zahl der notwendigen Stellplätze einschl. der oberirdischen Parkplätze innerhalb dieser Flächen errichtet werden können. Die Tiefgaragenflächen halten bis auf die Zufahrtsbereiche die notwendigen Mindestgrenzabstände der NBauO ein.

Die Stellplätze sind gem. Vorhabenplanung vorrangig in den Tiefgaragen geplant. Da jedoch anzunehmen ist, dass Kurzzeitbesucher nicht immer die Tiefgaragenstellplätze anfahren werden und auch ein Ersatz von öffentlichen Besucher-Parkplätzen erfolgen soll, sind die Flächen für Stellplätze so bemessen, dass hier ca. 3 oberirdische Stellplätze entstehen können. Eine höhere Zahl ist hier aufgrund der Wohnanlagenplanung und dem Freihalten von Vorgartenbereiche für Baumpflanzungen und Begrünung, der Eingangs- und Zufahrtsbereiche sowie der Topographie kaum möglich und sollte auch zur Vermeidung des „Zuparkens“ der Vorgartenbereiche aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Letztlich stehen bei Umsetzung des vorgegebenen Stellplatzschlüssels genügend Stellplätze für den ruhenden Verkehr in den Tiefgaragen zur Verfügung.

Um die geplante Tiefgarage auf dem Grundstück des 2. BA mit dem geforderten Stellplatzschlüssel realisieren zu können, ist eine Überschreitung der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nach Osten um ca. 5 m vorgesehen. Zur Nachbargrenze verbleiben jedoch noch 3 m Grenzabstand, die dem Mindestabstand der NBauO für oberirdische Gebäude entspricht. Mit unterirdischen Gebäudeteilen könnte auch bis an die Grenze gebaut werden. Östlich des vorgesehenen Überschreitungsbereichs stehen jedoch auf dem Nachbargrundstück hohe Laubbäume, die gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erhalten sind. Um eine Beeinträchtigung oder Gefährdung dieser Bäume durch das Heranrücken der Bebauung (Tiefgarage) zu vermeiden, wurden diese Bäume durch einen öffentlich bestellten

Vermesser eingemessen und der Kronendurchmesser sowie die Höhe der Bäume gemessen, um Rückschlüsse auf das Wurzelwerk zu erhalten (Kronendurchmesser = Wurzelraum). Nach dem Aufmaß liegen die Höhen der vier betroffenen und eingemessenen Bäume zwischen ca. 18,80 m und ca. 23,61 m. Der Kronendurchmesser liegt zwischen ca. 7,54 m und ca. 11,20 m. Aufgrund der Abstände dieser Bäume zum Plangebiet von ca. 3,90 m bis ca. 9,20 m sind bei den zu erwartenden Wurzelräumen keine Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Bäume durch die geplante Tiefgarage zu erwarten. Der am dichtesten zur Grundstücksgrenze stehende Baum weist einen Kronendurchmesser von ca. 10,06 m auf. Unter Berücksichtigung des Grenzabstandes dieses Baumes von 3,90 m überragt der Kronenbereich die Grundstücksgrenze nur um ca. 1,13 m. Zur geplanten Tiefgarage verbleiben damit noch ca. 1,87 m, die als Mindestabstand zum Wurzelraum ausreichen (i. d. R. wird ein Mindestabstand von ca. 1,50 m gefordert). Die anderen Bäume weisen größere Abstände zur geplanten Tiefgarage auf. Im Bebauungsplan sind zur Darstellung der gegenwärtigen Situation an den betroffenen Bäumen die Kronendurchmesser und die Höhen angegeben. Die Kronendurchmesser sind zusätzlich zeichnerisch als gestrichelte Linie dargestellt. Auch wenn anzunehmen ist, dass der Abstand ausreicht, sind im Zuge der Baumaßnahmen bei den Aushubarbeiten die Bäume besonders zu berücksichtigen und sollten die Aushubarbeiten zum Schutz der Bäume gutachterlich begleitet werden. Evtl. sind im Rahmen der Aushubarbeiten Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume außerhalb des Geltungsbereiches bei baulichen Maßnahmen im Bereich dieser Bäume wurden diese im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Festsetzung der Bereiche für Stellplätzen und Tiefgaragen schließt die Anlage von Stellplätze und Garagen außerhalb dieser Flächen aus. Damit ist keine Zufahrt oder Stellplatz- oder Garagenanlage mit Erschließung über die Straße „Am Hange“ möglich.

## 4.5 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt, wie bisher, über die Hermann-Löns-Straße, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist und für die zu erwartenden Verkehre mit einer Straßenbreite von 5,5 m und einem Wendeplatz mit einem Durchmesser von ca. 17,5 m ohne Durchgangsverkehr ausreichend bemessen ist. Die Straße entspricht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 als Straße der Kategorie kleinräumige Erschließungsstraße ES V. Die Straßenfläche wird dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbreite von 5,5 m lässt ein einseitiges Parken zu, da bei einer Pkw-Breite von ca. 2,0 m noch eine Fahrbahnbreite von ca. 3,50 verbleibt, die für Rettungsfahrzeuge und LKw's (Müllfahrzeuge) ausreicht. Aufgrund der Länge der Straße und zur Freihaltung des Einmündungsbereiches der Straße in die Heinrich-Heine-Straße sind jedoch Parkbereiche durch Beschilderung auszunehmen, um Begegnungsverkehr auf der Strecke zu ermöglichen und eine verkehrsgerechte Ein- und Ausfahrt in und von der Hermann-Löns-Straße zu gewährleisten. Da der Ausbauzustand des Baugebietes bisher noch nicht erreicht war, war eine entsprechende Regelung noch nicht erforderlich. Derzeit wird auch der Wendeplatz zum Parken genutzt, da dies durch die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Bereich am Wendeplatz ohne Ein- und Ausfahrt zum Grundstück des 2. BA auch ermöglicht wird. Im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurde jedoch seitens der Verkehrsbehörde festge-

stellt, dass durch das Parken im Wendepplatzbereich das Wenden für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge nur mit aufwendigen Rangieren möglich ist. Anzustreben ist jedoch das Wenden der genannten Fahrzeuge ohne größere Rangierarbeiten. Zudem müssen auf dem Wendepplatz auch ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr bestehen, die heute durch die Parkbereiche nicht gegeben sind. Eine Festsetzung hierzu ist jedoch im Bebauungsplan nicht möglich und verkehrstechnisch durch Beschilderung vorzunehmen. Im Bebauungsplan wird jedoch kein Bereich mehr ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Einfahrten zu den Tiefgaragen und Stellplätzen auf den Grundstücken sind bereits durch die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgargen mit ihren Zufahrten bestimmt. Um u. a. den möglichen Entfall von Parkplätzen im Wendepplatzbereich und der Hermann-Löns-Straße zu kompensieren, wird für die geplante Wohnanlage ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro WE gefordert. Insgesamt stehen in der Hermann-Löns-Straße bei einer Straßenlänge von ca. 228 m und den einzuhaltenden Freiflächen und Grundstückszufahrten ca. 10 Parkplätze (Parkplatzlänge für Längsstellplätze ca. 7 m) im öffentlichen Straßenraum für Besucher und Anlieger zur Verfügung. Bei 10 Grundstücken (ohne neue Wohnanlage) bedeutet dies ein Schlüssel von 1:1, der für das Wohngebiet ausreichend bemessen ist.

Eine Erschließung der Wohnanlage (1.BA) von der Straße „Am Hange“ südlich des Plangebiets muss derzeit ausgeschlossen werden. Die Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar als Straßenverkehrsfläche und Erschließungsstraße festgesetzt, sie ist jedoch nicht als öffentliche Straße gewidmet und ist derzeit ein reiner Privatweg. Der Ausbauzustand dieses Weges lässt eine weitere Erschließung von Neubaugrundstücken nicht zu, da weder die geschotterte Fahrbahndecke und der steile Zufahrtbereich, der Straßenquerschnitt und die fehlenden Parkmöglichkeiten noch die fehlende Wendemöglichkeit am Ende der Straße die erforderlichen Anforderungen an eine für die Erschließung taugliche Straße erfüllen. Schon heute ist im Winter die Straße kaum zu befahren. Vor einer weiteren Erschließung von Neubaugrundstücken sind daher ein Vollausbau des Weges sowie die Schaffung einer Wendeanlage auch und insbesondere für die Nutzung des Weges für Rettungsfahrzeuge zwingend erforderlich.

Die Festsetzung der vorhandenen Fuß- und Radwege wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entsprechend ihrer örtlichen Lage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/ Radweg festgesetzt. Lediglich im obersten Bereich des südlich gelegenen Fuß-/ Radwegs wird eine kleine Fläche des bisherigen Fuß-/ Radwegs als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da der bisherige verkehrliche Anschluss des Grundstückes 1. BA an die Straße mit einer Breite von ca. 1,5 m zu gering bemessen ist. Die Breite wird hier auf ein Maß von ca. 5 m erhöht, um die erforderliche Zufahrt von der Hermann-Löns-Straße zur geplanten Tiefgarage zu ermöglichen.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur, Landschaft und Boden**

Die Maßnahmenfläche M1 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Anlage eines Waldsaumes festgesetzt worden. Diese Fläche wird, da hier kein zeichnerischer Änderungsbedarf besteht, vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da sich auf der Fläche bereits ein Waldsaum natürlich entwickelt hat und die umfangreichen Festsetzungen des Ursprungsplanes zu dieser Fläche nicht mehr erforderlich sind, wird

durch textliche Festsetzung als Übergang zur Bebauung und Abschluss des Waldsaums die Anlage einer dreireihigen Strauchhecke mit heimischen standortgerechten Straucharten festgesetzt. Die übrige Fläche soll der natürlichen Entwicklung unterliegen. Dazu soll die Fläche regelmäßig durchforstet und der Altbaumbestand in dieser Fläche regelmäßig kontrolliert werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden im Plangebiet und an den Grenzen zum Plangebiet zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Festsetzungen werden übernommen. Die vorhandenen Bäume an den Grenzen zum Geltungsbereich werden nachrichtlich dargestellt.

Lediglich zwei Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze des 3. BA werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Vorentwurf nicht mehr als zu erhaltend dargestellt, da diese nicht mehr existieren und eine Nachpflanzung aufgrund der Lage der Bäume direkt neben dem Leitungskanal zur Abfangung des Hangwassers zum Schutz des Leitungskanals nicht zu vertreten ist. Da westlich der zu erhaltenden Bäume eine Maßnahmenfläche angrenzt, die als Grünfläche mit Strauchgruppen zu entwickeln ist und auf der mehrere zu erhaltende und noch vorhandene Bäume festgesetzt sind, ist eine Baumpflanzung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Auf eine Ersatzpflanzung wird daher verzichtet.

Zum besseren Einfügen der geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild werden um die Gebäude insbesondere zum Straßenraum der Hermann-Löns-Straße anzupflanzende Bäume und zur Straße „Am Hange“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf der ein Baum und Sträucher zu pflanzen sind, festgesetzt. Mit diesen Pflanzungen wird eine Gliederung und Gestaltung der Gebäude und Fassaden erzielt, die die Kompaktheit der Wohnanlage aufbricht und insbesondere die Fernwirkung und das Erscheinungsbild der Anlage von der Hermann-Löns-Straße mildert bzw. aufwertet. Dazu soll auch die Festsetzung im Rahmen der Gestaltungssatzung von extensiv und intensiv begrünter Flachdachflächen (einschl. Dachterrassenflächen) beitragen. Der mit Sträuchern intensiv zu begrünende Dach- und/ oder Dachterrassenflächenbereich soll dabei, um eine gestalterische Wirkung zu erzielen, mindestens einen Flächenanteil von 10 % der Flachdachfläche der Gebäude aufweisen. Die Strauchpflanzungen können auch in Pflanzkübeln auf den Dach- oder Dachterrassenflächen erfolgen, wobei bei der Berechnung die Grundflächen der Pflanzkübel auf den Dach- und Dachterrassenflächen anzurechnen sind. Ergänzend dazu ist über den Durchführungsvertrag auch die Farbgestaltung der Fassaden geregelt, um eine bessere Einfügung der Wohnanlage in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Eine kleinere Pflanzfläche, die entlang der Hermann-Löns-Straße vor dem Grundstück des 3. BA festgesetzt ist, wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr übernommen, da in diesem Bereich die Zufahrt zur Tiefgarage und Stellplätze geplant sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der Versiegelungswert für Stellplätze und deren Zufahrten beschränkt. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes wird diese Festsetzung vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Umsetzungsfristen für die Pflanzmaßnahmen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt. Es sollten die Maßnahmen am Waldrand bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Hochbaumaßnahmen vorbereitet und in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Aufnahme der Ge-

bäudenutzung durchgeführt werden. Die Dauerhaftigkeit der Pflanzmaßnahmen war sicherzustellen und Abgänge innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Diese Festsetzung wird für den Bebauungsplan Nr. 066 grundsätzlich übernommen, da kein Änderungsbedarf besteht. Da jedoch die Maßnahmen am Waldsaum (Maßnahmen Fläche M1) im Zuge der Erschließung noch nicht abschließend umgesetzt wurden und nunmehr aufgrund der natürlichen Entwicklung andere Maßnahmen für diese Fläche vorgesehen sind, wird die Umsetzung der Maßnahmen an die Hochbaumaßnahme, wie die Umsetzung der übrigen Pflanzmaßnahmen, gekoppelt.

#### **4.7 Leitungsrechte**

Zur Abfangung des Hangwassers wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten des Erschließungsträgers festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebiets wurde den Planungszielen entsprechend innerhalb dieser Flächen entlang des Waldsaums eine Rigole angelegt und das anfallende Wasser über einen Kanal an der westlichen Grenze des Grundstückes des 3. BA dem Regenwasserkanal in der Hermann-Löns-Straße zugeführt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Anlagen werden diese Leitungen auch weiterhin als Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Erschließungsträgers festgesetzt und die Bepflanzung dieser Fläche ausgeschlossen, wobei sich die Bepflanzung hier auf Bäume und Sträucher bezieht.

#### **4.8 Gestaltungssatzung**

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, die zur Einbindung der Gebäude und Grundstücke in das Orts- und Landschaftsbild die Dachneigung, die Dacheindeckung, die Größe von Dachgauben sowie die Einfriedung regelt. Gem. dieser Gestaltungssatzung werden geneigte Dächer in rot-, braun- oder schieferfarbenen Grundtönen, Gründächer sowie begrünte Flachdächer und Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der jeweiligen Dachfläche sein. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Fuß- und Radwege darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind untergeordnete Bauteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

Auf Grundlage dieser Gestaltungsvorgabe sind die geplanten begrünten Flachdächer bereits zulässig. Um jedoch das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnanlage mit Flachdächern neben dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch planungsrechtlich zu sichern und da bei Gebäuden mit Flachdächern eine Regelung der Dachfarbe und der Größe von Dachgauben nicht notwendig ist, wird die bestehende Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich aufgehoben und durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt. Dabei werden die Vorgaben zur Grundstückseinfriedung von der bisherigen Gestaltungssatzung übernommen, da hierzu kein Änderungsbedarf besteht.

Gem. der geplanten Flachdachbebauung werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohngebäude zur besseren Einfügung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, als Dachform nur Flachdächer zugelassen, wobei bei Gebäude- oder Bauteile, die in Art, Umfang und Erscheinungsbild dem Gesamtbauvorhaben gegenüber

nicht nennenswert ins Gewicht fallen (z. B. Wintergärten, Vordächer, etc.) auch geneigte Dächer zulässig sind. Die Begrünung der Flachdächer wird in Anlehnung an die bisherige Gestaltungssatzung für die Flachdächer mit Ausnahme von befestigten Dachterrassenflächen, Zuwegungen und technischen Anlagen sowie von Dächern von Gebäudeteilen, die in Art, Umfang und Erscheinungsbild dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fallen (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Vordächer, etc.) verbindlich vorgegeben (s.a. Kapitel 4.6). Da technische Anlagen von der Vorgabe der Dachbegrünung ausgenommen sind, ist für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen keine gesonderte Ausnahmeregelung mehr erforderlich.

Der Punkt Ordnungswidrigkeiten wird dem derzeit vorliegenden Rechtsstand angepasst.

## **4.9 Sonstiges**

Im Bebauungsplan werden Hinweise 1. zum Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Durchführungsvertrag mit der Vorhabenplanung, 2. zur Aufhebung der bisherigen Gestaltungssatzung für das Plangebiet, 3. zur zusätzlichen Oberflächenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken, soweit aus wasserrechtlicher Sicht erforderlich, 4. zu Einfriedungen der Grundstücke zum Waldrand, 5. zur Berücksichtigung der vorhandenen Baugrundgutachten bei Baumaßnahmen, 6. zu den zulässigen Zeiten für Gehölzschnitte und die Beseitigung von Gehölzen sowie 7. zur Beachtung der im Plangebiet befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und zur frühzeitigen Benachrichtigung der Ver- und Entsorgungsträgern bei baulichen Maßnahmen gegeben. Die Hinweise 1. und 2. dienen der allgemeinen Information und die Hinweise 3. bis 7. sind von der Vorhabenträgerin bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu beachten.

## **5. Umweltschutz**

### **5.1 Umwelt**

**Siehe Umweltstudie von Büro Schwahn Landschaftsplanung Göttingen, Schildweg 21, D-37085 Göttingen ab Seite 37**

### **5.2 Klimaschutz**

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Hann. Münden, bei der brachliegende, bereits erschlossene Baugebiete, in Anspruch genommen werden. Eine Erhöhung der Flächenversiegelung wird nicht vorbereitet. Das Gebiet ist fußläufig von der Innenstadt entfernt. Die Schaffung von bis zu 19 Wohneinheiten in der Nähe zum Stadtzentrum entspricht den Klimaschutzzielen, die u. a. auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und kurzen Wege abheben.

Weitere Möglichkeiten zu Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der geplanten Wohngebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Insgesamt sind durch die Änderungen gegenüber den derzeit zulässigen baulichen Möglichkeiten keine Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

### 5.3 Gewässerschutz

Für die Oberflächenwasserrückhaltung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für ein zentrales Regewässerrückhaltebecken am Anfang der Hermann-Löns-Straße festgesetzt und dem Bedarf entsprechend, der sich aus dem zulässigen maximalen Versiegelungsgrad der Grundstücke ergibt, angelegt. Da mit den neu festgesetzten Grundflächen die bisher maximal zulässige Grundstücksversiegelung deutlich um insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> unterschritten wird, ist davon auszugehen, dass das vorhandene Rückhaltebecken das anfallende Oberflächenwasser von der neuen Wohnanlage aufnehmen und zurückhalten kann.

### 5.4 Baugrunduntersuchung

Aufgrund der starken Hängigkeit des Geländes wurden zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugrunduntersuchungen vom Büro für Geotechnik J. Schuster, Gleichen-Reinhausen vorgenommen und Gutachten erstellt, die die Möglichkeiten der Gründung in dem hängigen Gelände und Schutzmaßnahmen für die Standsicherheit aufzeigen (Schuster J. Dipl.-Geol. (06.07.2001) Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebiets „Am Schäferberg“ in Hann. Münden, Gleichen-Reinhausen; Schuster J. Dipl.-Geol. (27.08.2001) Standsicherheitsberechnung und –bewertung zum Gutachten zu Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebiets „Am Schäferberg“ in Hann. Münden, Gleichen-Reinhausen). In den seinerzeit erstellten Gutachten wird aufgrund der Bodenuntersuchungen und des Gelände profils dargelegt, dass die Standsicherheit gem. DIN 4084 im Plangebiet gegeben ist. Die Standsicherheit hält den erforderlichen Mindestwert für den Normalfall der DIN 4084 ein (vergl. Gutachten Schuster J. Dipl.-Geol. (27.08.2001) Standsicherheitsberechnung und –bewertung zum Gutachten zu Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Erschließung des Neubaugebiets „Am Schäferberg“ in Hann. Münden, Gleichen-Reinhausen). Auch wurde festgestellt, dass ein Hangrutschen im Geltungsbereich eher unwahrscheinlich ist. Es wurden jedoch Maßnahmen zur Risikominimierung vorgeschlagen. In der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde daher eine Fläche mit Leitungsrechten entlang des neugeplanten Waldsaumes festgesetzt, in der eine Rigole zur Ableitung des Hangwassers angelegt werden sollte. Diese Maßnahme wurde im Zuge der Erschließung des Baugebiets dieser Festsetzung entsprechend umgesetzt. Die Festsetzung mit Leitungsrechten wird daher in den Bebauungsplan übernommen. Desweiteren werden in den Gutachten allgemeine Gründungsempfehlungen gegeben und wird aufgrund der steilen Hanglage und der nicht ganz auszuschließenden Möglichkeit des Hangrutschens zudem empfohlen, für jedes Bauvorhaben eine auf den jeweiligen Standort und Bauwerk abgestimmte Baugrundbegutachtung und Gründungsempfehlung vorzusehen. Damit können für das jeweilige Vorhaben konkrete Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen erarbeitet werden. Da die Gutachten insbesondere für die Frage der Standsicherheit und Gründung ihre Gültigkeit haben, sind diese auch weiterhin bei Baumaßnahmen zu beachten. Zudem sind Baumaßnahmen, wie in den Gutachten vorgeschlagen, bodengutachterlich zu betreuen. Im Bebauungsplan wird, um die Vorhabenträgerin frühzeitig auf die Gutachten zu verweisen und über die Notwendigkeit der bodengutachterlichen Begleitung von Baumaßnahmen zu informieren, ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **6. Eingriffsregelung**

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB handelt, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **7. Denkmalschutz**

Baudenkmäler oder Kulturdenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Baumaßnahmen Anzeichen oder Befunde darauf zeigen, besteht eine Hinweis- und Anzeigepflicht nach niedersächsischem Denkmalschutzgesetz.

## **8. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Hermann-Löns-Straße. Die Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen.

Für die Zuführung des Schmutz- und Regenwassers zu den Straßenkanälen sind insbesondere für den 1. BA Hebeanlagen erforderlich. Diese sind von der Vorhabenträgerin einzuplanen und gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen ist evtl. der Leitungsdruck der Trinkwasserleitung je nach Gebäudelage nicht ausreichend. Seitens der Vorhabenträgerin ist daher bei betroffenen Gebäude bauseits eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung.

Bei Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück und im Straßenraum sind die Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig zu beteiligen.

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Hann. Münden entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes von der Vorhabenträgerin getragen werden.

# Umweltstudie

Schwahn Landschaftsplanung Göttingen, Schildweg 21, D-37085 Göttingen

## 1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Der Geltungsbereich befindet sich am Ende der „Hermann-Löns-Straße, unmittelbar am Rand des Mündener Stadtforst. Er umfasst die Flurstücke 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 19/17 u. 19/24 und weist eine Gesamtgröße ca. 0,56 ha auf. Er liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weserbergland-Kaufunger Wald“, dessen Grenze nördlich vom Planungsraum im Bereich des Waldes verläuft.

Statt einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ wird für den Planbereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan Nr. 066 „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“, der sich an einem konkreten Bauvorhaben in drei Bauabschnitten anpasst, wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB derartige Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Aufgabe der vorliegenden Umweltstudie ist somit, die Auswirkungen der geänderten Festsetzungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild darzustellen, selbst wenn eine Kompensation nicht erforderlich ist. Hierbei sollen auch alle Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verminderung negativer Auswirkungen aufgezeigt werden.

Schließlich soll durch die Umweltstudie sichergestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Nach § 13a (1) BauGB ist in einem solchen Fall das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen. Aufgabe der Umweltstudie ist weiterhin, den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 1.1 Vorhandener Zustand gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“

Der ca. 0,56 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 066 „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“ unterliegt gegenwärtig folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans:

- Reines Wohngebiet in einer Ausdehnung von ca. 0,489 ha mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 im Bereich der südlichen Teilfläche (WR2). Es sind zwei Vollgeschosse (zwingend), eine maximale Geschossfläche von 350 m<sup>2</sup> und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Baukörper ist auf 21 m beschränkt. Im WR1 (nördlich und östlich der Straße) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Des Weiteren bestehen Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen. Als maximale Traufhöhe sind 6 m

und als maximale Firsthöhe 11 m vorgesehen, wobei das gewachsenen Gelände als Bezugspunkt dient. In der örtlichen Bauvorschrift sind Wohngebäude nur mit Dachneigungen von 22-45° zulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung der Dachneigung auf 0° möglich. Im Bereich des WR1-Gebietes sind auf den Flurstücken 19/10 und 19/11 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen verzeichnet. Schließlich ist als Abschluss nach Norden eine 12 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in der ein abgestufter Waldsaum entwickelt werden soll. Der Erhalt von 10 Laubbäumen ist in diesem Streifen sowie von zwei weiteren Laubbäumen am westlichen Grundstücksrand (Flurstück 10/19) festgesetzt. Außerdem ist am östlichen Rand des Wendehammers die Pflanzung eines Laubbaumes I. oder II. Ordnung und straßenbegleitend eine 2 m breite Pflanzfläche vorgesehen.

- Verkehrsfläche von ca. 0,07 ha.

Unmittelbar angrenzende Flächen im Osten und Westen sind ebenfalls als Reine Wohngebiete (WR-Gebiete) festgesetzt.

## 1.2 **Zustand gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 066 „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“**

Das Gebiet bleibt in der gleichen Größe auch weiterhin ein reines Wohngebiet, allerdings mit einer offenen Bauweise. Die ehemals festgesetzten Baugrenzen werden ebenfalls übernommen und nur leicht verändert. Da das Bauvolumen über eine Höhenfestsetzung der Gebäude erfolgt, wird auf die Festsetzung der Vollgeschossigkeit verzichtet. Statt einer GRZ werden für die einzelnen Baugrundstücke maximale Grundflächen (GR) festgesetzt. Für den Bauplatz nördlich der Straße wird die GR auf 500 m<sup>2</sup> / 750 m<sup>2</sup> und die Geschossflächenzahl (GF) auf 1.450 m<sup>2</sup>, für die Baufläche östlich des Wendeplatzes wird die GR auf 470 m<sup>2</sup> / 700 m<sup>2</sup> und die GF auf 1.150 m<sup>2</sup> und auf der südlichen Fläche wird die GR auf 380 m<sup>2</sup> / 450 m<sup>2</sup> und die GF auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige GR der erst genannten Zahl kann bis zur festgesetzten zweiten Zahl mit den Grundflächen von baulichen Anlagen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 werden für das Gebiet die festgesetzten einzuhaltenden Gebäudehöhen in der Einheit Meter über Normal Null (NN) angeben. Die Höhenbeschränkungen variieren auf dem stark abfallenden Gelände zwischen 168,5 m ü NN (südliches Baugrundstück) bis 182 m ü. NN (nördliches Baugrundstück). Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkanten von Gebäuden.

Als Dachform sind im Planungsraum nur Flachdächer zulässig. Nur für Gebäude- oder Bauteile, die in Art, Umfang und Erscheinungsbild dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fallen (z. B. Wintergärten, Vordächer, etc.) können auch geneigte Dächer verwendet werden. Die Flächdächer sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, Zuwegungen und dergleichen, intensiv oder extensiv zu begrünen.

Angepasst an die konkreten Planungen werden auch Flächen für Stellplatzanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt.

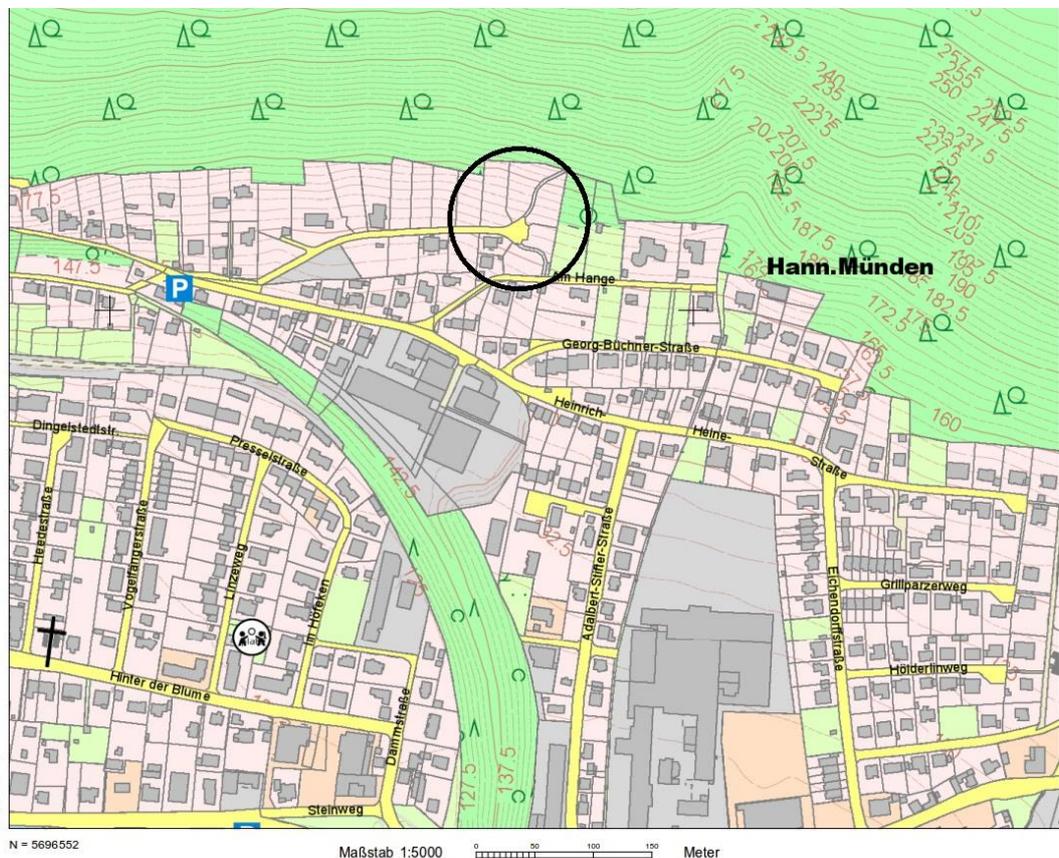
Die 12 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume, wie auch die straßenbegleitende Pflanzfläche und Baumpflanzung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und lediglich der aktuellen Situation angepasst.

## 2. Naturschutz im Umfeld des Planungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark Münden. Das Landschaftsschutzgebiet „Weserbergland-Kaufunger Wald“ grenzt im Norden unmittelbar an den Planungsraum. Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht im Umfeld des Planungsraumes vorhanden.

## 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Planungsraum liegt in Hanglage am nördlichen Stadtrand von Hann. Münden. Er befindet sich im Umfeld des bereits angelegten Wendepplatzes der „Hermann-Löns-Straße“.



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 - Katasteramt Göttingen - Stand: 11.04.2015  
 Danziger Straße 40  
 37083 Göttingen

**Bereitgestellt durch:**  
 ÖbVI Hartmut Gude  
 Lotzestr. 24  
 37083 Göttingen  
 Zeichen: 15/60048

## Geologie und Boden

Die Stadt Hann. Münden gehört naturräumlich zur "Mündener Fulda-Werra-Talung" als Untereinheit des Naturraumes „Solling, Bramwald, Reinhardswald“. Ein Teil der Stadt befindet sich zwischen den beiden Flüssen Werra und Fulda, die nordwestlich vom historischen Ortskern zusammenfließen und als Weser der Nordsee zuströmen. Während ein Teil von Hann. Münden, darunter auch die Altstadt, in der Aue der beiden Flüsse liegt, erstrecken sich die neueren Siedlungsflächen an den Hängen des Reinhardswaldes, Kaufunger Waldes sowie im Bereich zwischen Questenberg und Querenburg (Mündener Stadtforst). Die Berghöhen wie auch ihre Flanken werden aus Buntsandstein, Muschelkalk und Keuper gebildet. Vereinzelt treten auch Basaltkegel (Kleiner Steinberg, Staufenberg) auf. Der geologische Untergrund wird im Planungsraum vom Mittleren Buntsandstein (Trias) gebildet, der laut Bodengutachten (BÜRO FÜR GEOTECHNIK 2001<sup>2</sup>) in Tiefen von 1,3 (nördliche Geländeteile) bis tiefer als 5 m unter der Geländeoberkante ansteht. Im niedersächsischen Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird für den Bereich des Planungsraumes der Bodentyp Braunerde-Regosol angegeben, das ackerbauliche Ertragspotential wird auf dem flachgründigen Boden als „gering“ eingestuft. Das Gelände fällt im Planungsraum von 185 m über NN im Norden auf 155 m über NN im Süden ab.



Abb. 2 Luftbild vom Planungsraum (gelb umrandet). Quelle: bingmap

<sup>2</sup> Büro für Geotechnik (2001): Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben: Erschließung des Neubaugebietes „Am Schäferberg“ in Hann. Münden.

## Klima

Das Klima in Hann. Münden ist warm und gemäßigt. Es wird durch mittlere Jahres-Temperaturen von ca. 9°C bestimmt, während sich der mittlere Jahresniederschlag zwischen 650 und 720 mm bewegt. Hauptwindrichtung ist Südwest. Damit befindet sich der Ort regional-klimatisch gesehen im Übergangsbereich von den feuchten, kühlen Mittelgebirgen des Kaufunger Waldes und des Reinhardswaldes zum trockeneren, wärmeren Wesertal.

Der Planungsraum befindet sich im Übergang vom Siedlungsbereich zu bewaldeten Flächen. Die zukünftige Überbauung des Planungsraumes wird sich nur in sehr geringem Maße auf das Kleinklima auswirken.

## Wasser

Im Planungsraum sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden. Die Werra verläuft südlich von ihm in einer Luftlinienentfernung von ca. 600 m. Bei Sondierungsarbeiten konnte in Tiefen von 5 m kein Grundwasser festgestellt werden. (BÜRO FÜR GEOTECHNIK 2003). Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass starke Niederschlagsereignisse aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der Deckschichten, zu temporär und räumlich begrenzten Stauwasser- und Schichtwasserführung in geländeoberflächennahen Schichten führen können.

## Pflanzen- und Tierwelt

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um brachliegende Bauerwartungsflächen beidseits des Wendehammers der „Hermann-Löns-Straße“. Einbezogen ist auch die „Hermann-Löns-Straße“ sowie zwei Fußwege, wovon einer zur Straße „Am Hange“ und der andere als Treppenstieg nach Norden, in Richtung Wald führt.

Da die zukünftigen Bauflächen seit geraumer Zeit keiner Nutzung mehr unterliegen, konnte sich durch freie Sukzession eine gehölzreiche Vegetation ansiedeln, die von Brombeergestrüpp und Pioniergehölzen wie Birken, Sal-Weiden, Espen und Ebereschen bestimmt wird. Zum Wald hin nimmt der Baumanteil zu. Hier sind dichte Bestände von jungen Birken vorhanden. Nach DRACHENFELS (2011)<sup>4</sup> werden sie dem **Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)** zugeordnet, während die mit Brombeeren zugewachsenen Standorte als **Rubus-Lianengestrüpp (BRR)** einzustufen sind.

---

<sup>3</sup> Büro für Geotechnik (2001): Gutachten zur Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben: Erschließung des Neubaugebietes „Am Schäferberg“ in Hann. Münden.

<sup>4</sup> Drachenfels, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Hannover.



Das Foto oben links wurde vom Wendehammer aufgenommen und zeigt die Abfolge des Bewuchses. Unten ist das das Brombeergestrüpp zu finden, dass in höheren Lagen von jungen Bäumen (zumeist Birken) abgelöst wird, bevor der eigentliche Laubwald beginnt. Das rechte Bild zeigt einen Blick über den Brombeerbewuchs in Richtung Süden, während das linke Foto den dichten Pionierwald dokumentiert.



Der nördliche Abschluss des Planungsraumes wird von großen Laubbäumen gebildet, die sich unterhalb des Forstweges befinden. In dem Bereich, der als **Waldrand (WRA)** eingestuft wird, wachsen stattliche Stiel-Eichen und Buchen mit Stammumfängen von 120 bis 200 cm.



Im Süden des Planungsraumes ist parallel zur Straße „Am Hange“ ein niederwaldartiger Gehölzbewuchs vorhanden, der von Haselsträuchern bestimmt wird (s. linkes Foto unten). Daneben sind vereinzelt auch Jungtriebe von Stiel-Eiche, Hainbuche und Feld-Ahorn zu finden. In der Krautschicht kommen Pflanzenarten wie Brennnessel, Stinkender Storchschnabel, Goldnessel oder Kletten-Labkraut vor. Er wird als **mesophiles Haselgebüsch (BHM)** angesprochen.

Folgende Gehölze wurden im Untersuchungsraum erfasst:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gewöhnlicher Goldregen
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robor</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

In der Krautschicht der Gehölze sind Arten wie Große Brennnessel, Acker-Winde, Goldnessel, Knäulgras, Rainfarn, Waldgreiskraut, Rotes Straußgras, Waldweidenröschen, Echter Nelkenwurz, Gewöhnliches Geiskraut, Kletten-Labkraut oder Acker-Kratzdistel zu finden.



Abb. 3 : Bestandskarte

### Bewertung:

Besonders geschützte Biotoptypen oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie kommen im Planungsraum nicht vor. Die jungen Sukzessions- und Pioniergehölze sind von mittlerer Wertigkeit. Etwas höher einzustufen ist das Haselgebüsch, während dem Waldrand, mit seinem Altbaumbestand und der Naturverjüngung, im Gebiet die höchste ökologische Wertigkeit zukommt. Aus diesem Grund wurde bereits im Ursprungsplan für den nördlichen Rand des geplanten Baugebietes eine 12 m breite Zone als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Entwicklungsziel für diesen Bereich besteht in der Schaffung eines abgestuften Waldsaumes.

### Erfassung der Avifauna

Neben der Biotoptypenerfassung wurde die Avifauna im Planungsraum untersucht. Das Gebiet wurde an drei Terminen (18.05., 28.05. und 03.06. 2015) von den Wegen aus für jeweils eine Stunde mit dem Fernglas beobachtet und verhört.

Die häufigsten Vögel im Untersuchungsgebiet gehören zu der Gattung der Grasmücken. Es dominierte die Gartengrasmücke mit vermutlich 3-4 Paaren, die sich überwiegend im Gebüsch aufhielten. Die Mönchsgrasmücke war ebenfalls häufig (vermutlich 2-3 Paare) vertreten und trug ihren Gesang von aus dem Gebüsch herausragenden Einzelbäumen vor. Vereinzelt wurde im Gehölzbestand auch die Dorngrasmücke gehört und beobachtet. Überall im Gebiet vernehmbar war der Zilpzalp, der aufgrund seines typischen und langanhaltenden Gesangs sehr präsent war. Des Weiteren wurde auch die Amsel mehrmals beobachtet und gehört.

Im Gebüsch konnten zudem mehrere in Bodennähe brütende Vogelarten wie Fitis, Zaunkönig, Rotkehlchen und Heckenbraunelle nachgewiesen werden. Diese finden in dem Brombeergestrüpp gute Nistmöglichkeiten. Der Fitis fiel durch seinen Gesang auf und konnte im Unterholz des gebüschreichen Pionierwaldes beim Zusammentragen von organischem Material im Schnabel beobachtet werden, was auf Nestbauaktivitäten schließen lässt.

Am Waldrand kamen einige typische Waldarten wie Buchfink, Kleiber und Buntspecht vor. Der Buntspecht scheint in dem Untersuchungsgebiet oder in der Nähe zu brüten. Ein adultes Tier wurde beim Überfliegen des Geländes vom Baumbestand im Osten in Richtung Waldrand gesichtet, gefolgt von zwei Jungspechten. Brutnachweise konnte auch für die Kohlmeise erbracht werden. Sie wurde in den Nadelbäumen beim Füttern der Jungen beobachtet. Die nachfolgend aufgeführten Arten wurden im Gebiet nachgewiesen:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Rote Liste		Vorkommen im Gebiet		Überflug
		RLD	RL NS	Brombeer- gebüsch	Pionier-/ Hochwald	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	x	x	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-		x	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-		x	x
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	x		
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-		x	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	x		

Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	x	x	
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-		x	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-		x	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-			x
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	x	x	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-			x
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-		x	
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	2			x
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	x	x	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	x	x	

Gefährdungsgrade der Roten Listen: (1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet;  
V = zurückgehende Art der Vorwarnliste)

Überflogen wurde das Gebiet von Mäusebussard, Rotmilan und Rabenkrähe.

### Bewertung:

Auf der Fläche, die als Baugebiet ausgewiesen ist, finden viele Vögel einen ungestörten Lebensraum. Seltenen Vogelarten konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Der Rotmilan gehört zwar zu den gefährdeten Arten (der Rotmilan steht in der Roten Liste Deutschlands als zurückgehende Art auf der Vorwarnliste und ist in der Roten Liste Niedersachsens als stark gefährdet eingetragen), da er das Untersuchungsgebiet jedoch nur überflog und dieses aufgrund der dichten, gebüschreichen Vegetation nicht als Jagdrevier nutzt, ist er nicht von dem Bauvorhaben betroffen.

Dagegen würden die im Gebüsch brütenden Arten, durch die im Zuge der Bauarbeiten erforderlichen Rodungen, ihren Lebensraum verlieren. Da sie während der Brutzeit nicht auf andere Gebiete ausweichen können, darf die Entfernung der Gehölze nicht in der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) erfolgen.

Bei vielen, im Planungsraum vorkommenden Arten, handelt es sich um Sommervögel – dass heißt, sie kommen nur von Frühjahr bis Herbst bei uns vor und ziehen dann nach Süden in ihre Wintergebiete. Diese Vogelarten werden durch eine Rodung des Gebüschs im Winterhalbjahr nicht beeinträchtigt. Dies gilt für die Grasmückenarten, den Zilpzalp und den Fitis. Bei der Rückkehr im Frühjahr müssten sie allerdings auf andere gebüschreiche Areale im Umfeld ausweichen.

Die Vögel, die das ganze Jahr über hier sind, müssen bei Beginn der Bauarbeiten andere für sie geeignete Lebensräume finden. Da es sich hier um anpassungsfähige Arten handelt, die auch in relativ naturnahen, gebüschreichen Gärten vorkommen, ist dies möglich. Bei entsprechender Anlage der neu entstehenden Gärten, ist eine Wiederbesiedlung des Gebietes zu erwarten, vermutlich aber in geringerer Dichte.

Die großen Eichen und Buchen am Waldrand sollten nicht gefällt werden, da es sich um ältere Bäume mit einem großen Wert als Lebensraum für Vögel handelt.

### Ortsbild – Landschaftsbild, menschliche Inanspruchnahme

Das Ortsbild im Umfeld des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wird maßgeblich durch die starke Hanglage am Waldrand des Mündener Stadtförstes geprägt.



Blick vom nordwestlichen Rand des Planungsraumes auf die neu errichteten Wohngebäude.



Blick vom Wendehammer in Richtung Westen, der „Hermann-Löns-Straße“ folgend.

Die Erschließung in Form einer gepflasterten Anliegerstraße mit Wendebereich, fußläufigen Verbindungen zum Wald bzw. zur Straße „Am Hange“ sowie einige Neubauten sind bereits im Gebiet vorhanden. Bestimmt wird der Planungsraum durch den Gehölzbestand, der sich im Laufe der Jahre durch eine freie Sukzession entwickelt hat und aus undurchdringlichem Brombeergestrüpp, jungen Pionierbäumen und den stattlichen Laubbäumen des Waldrandes bzw. des Waldes besteht. Aufgrund der Höhenlage hat man vom Standort schöne Blickbezüge zur Altstadt und zu den Siedlungsflächen von Hann. Münden bis zu den bewaldeten Hängen des Kaufunger- und Reinhardswaldes. Im Umkehrschluss besitzt das Wohngebiet allerdings auch eine Fernwirkung, da es von den genannten Orten wahrnehmbar ist.

#### **4. Artenschutzprüfung**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01.03.2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie erstrecken sich auf alle Arten des Anhanges IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gelten flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der nun erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das Naturschutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei dem ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden.

Die Artenschutzprüfung läuft in drei aufeinanderfolgenden Stufen ab, die jeweils aufeinander aufbauen. Wenn bei der vorausgehenden Stufe jedoch deutlich wird, dass

ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht gegeben ist, ist eine Durchführung der aufbauenden Stufen nicht erforderlich.

Die erste Stufe beinhaltet die Vorprüfung nach der Fragestellung, ob relevante Arten im betrachteten Raum vorkommen und somit grundsätzlich ein Konflikt des Vorhabens mit dem Artenschutz zu erwarten ist. Sofern dieser erkennbar ist, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, um den Konflikt zu entschärfen.

Die zweite Stufe vertieft die Fragestellung, welche der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des Vorhabens grundsätzlich ausgelöst werden. Diese Fragestellung wird artenbezogen, also Art für Art durchgeführt.

Die dritte Stufe geht der Fragestellung nach, ob bei einer Auslösung eines oder mehrerer Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Vorhaben dennoch durchgeführt werden kann, weil eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. Hierfür sind jedoch als Voraussetzung zwingende Gründe des Allgemeinwohls, Alternativlosigkeit und keine grundsätzliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten unbedingte Voraussetzungen, ohne die ein Ausnahmeverfahren nicht durchgeführt werden kann.

**Im vorliegenden Fall sind potenzielle Arten des Anhang IV alle Fledermäuse sowie alle europäischen Vogelarten.**

Diesbezüglich können folgende Annahmen getroffen werden:

Geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht im Gebiet erfasst. Die Kartierung der **Avifauna** dokumentiert, dass der dichte Gehölzbestand als Nistplätze, Sing- und Ansitzwarte sowie als Nahrungshabitat von Bedeutung ist. Während der Untersuchung wurden nur Ubiquisten (Allerweltsarten) erfasst, die häufig in Gebüsch und Waldflächen vorkommen und in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Um eine Tötung oder Störung von Vögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Sie darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Aufgrund der geringen Fläche und des großen Habitatangebotes im Umfeld ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Bestände einer oder mehrerer Vogelarten nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden. Ferner wird durch den Erhalt des Altbaumbestandes im Bereich des Waldrandes und im Osten des Planungsraumes sowie durch die Bepflanzung der Gärten mit Gehölzen in absehbarer Zeit das entfallende Habitatpotenzial teilweise wieder hergestellt werden.

Durch das Planungsvorhaben werden keine Eingriffe in alte Waldbestände und potentielle Habitatbäume vorgenommen, sodass nicht davon auszugehen ist, dass Fledermausquartiere zerstört werden (s. a. Seite 51). Eine Betroffenheit weiterer Säugetierarten wie etwa Baumrarder, Haselmaus oder Baumschläfer ist aufgrund der Siedlungslage und des überwiegend jungen Gehölzbestandes ebenfalls nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung des vorstehend genannten Zeitfensters für die Entfernung der Gehölze eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten ist.**

## 5. **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

Die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter würden auch im Zuge der Bebauung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 eintreten. Ändern wird sich vor allem die Art der Bebauung, die von einer `abweichenden` in eine `offene` Bauweise festgesetzt wird, um die konkreten Vorhaben realisieren zu können. Während auf den nördlichen und östlichen Grundstücken früher nur Einzel- und Doppelhäuser und eine Gebäudelänge von maximal 21 m zulässig waren, können nunmehr auch größere, mit begrünten Flachdächern ausgestattete Gebäudekomplexe mit mehreren Wohneinheiten realisiert werden. Versiegelungsgrad und Gebäudehöhen werden durch das Vorhaben nicht wesentlich erhöht. Lediglich auf dem südlichen Grundstück ist eine deutliche Erhöhung der überbauten Fläche im Vergleich zum Ursprungsplan festzustellen.

### **Boden**

Im Zuge einer Überbauung gehen die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Der Boden mit seinen Lebensraumfunktionen und seiner Speicherkapazität wird auf Teilflächen abgetragen bzw. im Untergrund (Baugrund) durch die Versiegelung von den natürlichen Kreisläufen abgetrennt. Auf versiegelten Böden kann kein Sickerwasser mehr eindringen, Bodenlebewesen werden beeinträchtigt und isoliert, der Austausch zwischen der Bodenluft und der Atmosphäre unterbunden, der Boden verdichtet und das Gefüge verändert. Seltene und fruchtbare Böden werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Zudem ist eine **Veränderung der Erdoberfläche** notwendig, da das Gelände stark nach Süden abfällt. Insbesondere während der Baumaßnahme ist aufgrund der Hanglage Sorge zu tragen, dass Bodenerosionen verhindert werden.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich. Die Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Teilflächen, der schonungsvolle Umgang von Grund und Boden sowie die Wiederverwendung des Oberbodens durch die Bodenbörse des Landkreises Göttingen stellen geeignete Maßnahmen dar.

### **Wasser**

Aufgrund der geplanten Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten wird dieser Eingriff etwas verringert. Allerdings ist bedingt durch die tonig-schluffigen quartären Deckschichten die Versickerungsfähigkeit des Bodens ohnehin im Gebiet gering. Nicht versickertes Oberflächenwasser wird in das Regenrückhaltebecken am südwestlichen Rand des Baugebietes „Am Schäferberg“ geleitet und von dort gedrosselt an die Vorflut

abgegeben. Auch das Hangwasser oberhalb der geplanten Bebauung wird in Form einer hergestellten Rigole gesammelt und dem Regenwasserkanal bzw. dem Rückhaltebecken zugeführt.

### **Klima**

Der Planungsraum befindet sich im Übergang vom Siedlungsbereich zu bewaldeten Flächen. Aufgrund der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen in Hanglage wird die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet vermindert und der Kaltluftabfluss beeinträchtigt. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades bei gleichzeitiger Reduzierung der Vegetationsfläche wird sich aufgrund der geringen Flächengrößen nur in sehr geringem Maße auf das Kleinklima auswirken, zumal in unmittelbarer Nähe der Wald als bioklimatischer Ausgleichsraum fungiert. Auch die eingegrünter Flachdächer der Gebäude und der außerhalb der Wohnhäuser befindlichen Tiefgaragen wirken sich ausgleichend aus.

### **Klimaschutz**

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Hann. Münden, bei der brachliegende, bereits erschlossene Baugebietsflächen, in Anspruch genommen werden. Das Gebiet ist fußläufig von der Innenstadt entfernt. Die Schaffung von bis zu 20 Wohneinheiten in der Nähe zum Stadtzentrum entspricht den Klimaschutzzielen, die u. a. auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und kurzen Wege abheben.

Weitere Möglichkeiten zu Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der geplanten Wohngebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Die Nutzung von regenerativer Energie ist möglich und wünschenswert, z. B. in Form von Solarmodulen auf den Dachflächen wie auch der Einbau von energieeffizienten Heizungsanlagen (z. B. Heizungsanlage mit Kraft-Wärmekopplung oder Wärmepumpe). Insgesamt werden aufgrund der geringen Gesamtfläche die Auswirkungen auf den Klimaschutz nur marginal ausfallen.

### **Flora, Arten und Lebensgemeinschaften**

Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt durch die Versiegelung ein Lebensraumverlust in einer Größenordnung von maximal 1.900 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Vegetation wird im Bereich der geplanten Gebäude und Gartenanlagen größtenteils zerstört. Durch die Übernahme einzelner Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 können die Auswirkungen minimiert werden. So wird die Bildung eines abgestuften Waldrandes in angepasster Form übernommen sowie der Erhalt älterer Laubbäume und eine Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Zudem sind in dem Gebiet die Pflanzung von mindestens 9 Laubbäumen sowie die Anlage einer kleinen Pflanzzone im Süden vorgesehen.

Im Zuge einer ornithologischen Kartierung wurde die Vogelwelt im Planungsraum in den Monaten Mai und Juni erfasst. Seltene und geschützte Arten wurden im Gebiet nicht beobachtet. Eine Nutzung des Areals als Quartierlebensraum für Fledermäuse ist aufgrund des jungen Gehölzaufwuchses unwahrscheinlich und eher in den angrenzenden Waldflächen zu erwarten. Die alten Laubbäume, die zum Erhalt im Bebauungsplan „Am

Schäferberg“ festgesetzt wurden, werden im Bebauungsplan Nr. 066 „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“ übernommen und stehen der Fauna weiterhin als zukünftige Habitatbäume zur Verfügung. Die geplante Bebauung wird das Jagdrevier der Fledermäuse nur geringfügig verkleinern, sodass nicht mit einer Beeinträchtigung dieser Tiere zu rechnen ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist zu dem Schluss gekommen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtlichen Belange nicht wesentlich betroffen werden, sofern die festgesetzten Bäume erhalten bleiben und die Gehölze im Baufeld nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.

### **Landschaftsbild, Mensch und Erholung**

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch vorhandene Wohnbebauung in Hanglage, die zahlreichen Bäume innerhalb der Siedlungs- und Bauerwartungsflächen sowie die im Norden angrenzenden Waldflächen bestimmt. Das geplante Vorhaben wird sich in das vorhandene Landschafts- und Stadtbild einfügen. Die neuen Häuser werden in ihrer Dimension und Gestaltung von der bestehenden Bebauung abweichen. Durch den Gebäude- und Gehölzbestand in diesem Siedlungsbereich, durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen in Gartenanlagen sowie den vorgesehenen Dachbegrünungen werden die geplanten Baulichkeiten teilweise verdecken und treten somit in ihrem gesamten Ausmaß nicht so stark in Erscheinung, dass hierdurch eine erhebliche Veränderung des bestehenden landschaftlichen Charakters bewirkt würde.

Durch das Bauvorhaben wird sich die Verkehrsbelastung innerhalb des Siedlungsgebietes geringfügig erhöhen. Aufgrund der reinen Wohnbebauung kommt es abgesehen von der Bauphase zu keiner erheblichen Veränderung der Geräuschbelastung.

Die Blickbezüge auf die Siedlungsflächen von Hann. Münden und in die freie Landschaft wird durch den Neubau der geplanten Gebäude von einigen Standorten aus eingeschränkt.

## **6. Maßnahmenkonzept z. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen**

Die im Folgenden formulierten grünordnerischen Empfehlungen haben die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Erhaltung eines harmonischen Stadt- und Landschaftsbildes zum Ziel. Sie orientieren sich größtenteils an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes für diesen Bereich und modifizieren sie teilweise, um den veränderten Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

- Die Entfernung des vorhandenen Gehölzaufwuchses im Bereich der Baufelder und geplanten Gartenanlagen ist außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.
- Der zu erhaltende Gehölzbestand im Geltungsbereich und daran angrenzend ist dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Er ist gemäß der Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen. Dies gilt insbesondere auch während der Baumaßnahme, um Beschädigungen des Stammes, der Krone sowie des Wurzelbereiches zu vermeiden.

- Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Norden des Gebietes als 12m breiter Streifen festgesetzt wird, soll entlang des südlichen Randes des Streifens die Umsetzung der Strauchheckenpflanzung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 stattfinden. Sie soll den Waldrand markieren und als Pufferzone zwischen den Forstflächen und der Siedlung fungieren. Dafür werden heimische, standortgerechte Sträucher der folgenden Artenliste dreireihig in Abständen von maximal 1,5 m gepflanzt. Die übrige Fläche soll weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen. In größeren Abständen ist die Pflanzung zu durchforsten und die Verkehrssicherheit des Altbaumbestandes zu kontrollieren.
- Im Geltungsbereich wird die Pflanzung von 8 Laubbäumen festgesetzt, deren Lage dem Bebauungsplan zu entnehmen ist. Neben ökologischen Funktionen sollen sie die Grundstücke begrünen und die Auswirkungen der neuen Gebäudekörper auf das Landschaftsbild minimieren. Die Arten und Pflanzqualitäten sind der Artenliste 2 zu entnehmen. Wo die Abstände zu den benachbarten Grundstücken ausreichen, sind großkronige Laubbäume zu verwenden, ansonsten sind mittel- bis kleinkronige oder in sehr beengten Bereichen auch säulenförmig Laubbäume vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Süden des Bebauungsplanes ist parallel zur Straße „Am Hange“ eine 3 m breite und 10 m lange Pflanzzone festgesetzt. Diese ist einreihig mit Sträuchern sowie einem kleinkronigen oder säulenförmigen Laubbaum (Artenliste 1 und 2) zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen sollte einen Wert von 1,5 m nicht überschreiten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche ist mit einem krautreichen Scherrasen einzusäen.
- Die Flachdächer von Tiefgaragen und Wohngebäuden sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, befestigte Terrassen und Plätzen extensiv und intensiv zu begrünen. Aus gestalterischen Gründen soll der Anteil an intensiver Begrünung (Strauchpflanzungen) mindestens 10% der Fläche pro Gebäude betragen.
- Um den Versiegelungsgrad zu minimieren sind Parkplätze und deren Zufahrten nur mit einem Pflasterbelag mit einem Fugenanteil von mindestens 30%, Rasengittersteinen, Drainagepflaster, Schotterrassen oder einer vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungsart zu befestigen.

## **7. Empfehlungen zur Gehölzartenauswahl**

Die Pflanzenlisten orientieren sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und sind um einige traditionelle Arten des besiedelten Raumes erweitert. Die angegebene Pflanzqualität bezieht sich auf die zu pflanzende Baumschulware. Die Angaben sind als Mindestwerte zu verstehen, weil geringere Pflanzqualitäten einen höheren Pflegeaufwand erfordern und die Funktionen und Werte für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Pflanzung erst nach einem längeren Zeitraum hergestellt würden.

**Artenliste 1: Strauchpflanzung (Waldrand)**

Pflanzqualität: Sträucher 2xv, o.B. 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Sträucher</b>	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

**Artenliste 2: Gehölzauswahl zur Begrünung der Baugrundstücke**

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume I. Ordnung (großkronig)</b>		
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie	HST, 4 xv 18-20
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	HST, 4 xv 18-20
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	HST, 4 xv 18-20
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	HST, 4 xv 18-20
<b>Bäume II. Ordnung (mittelgroß bis kleinkronig, bis max 15 m hoch)</b>		
<i>Acer platanoides`Farkake`s Green`</i>	Spitz-Ahorn	HST, 4 xv 18-20
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	HST, 4 xv 18-20
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	HST, 4 xv 18-20
<b>Säulenförmig wachsende Bäume</b>		
<i>Acer platanoides`Columnare`</i>	Säulenförmiger Spitz-Ahorn	HST, 4 xv 18-20
<i>Carpinus betulus`Frans Fontaine`</i>	Säulenförmige Hainbuche	HST, 4 xv 18-20
<i>Prunus hillieri`Spire`</i>	Säulenförmige `Zierkirsche`	HST, 4 xv 18-20
<i>Prunus serrulata`Amanogawa`</i>	Säulenförmige `Zierkirsche`	HST, 4 xv 18-20
<i>Quercus robur`Fastigiata`</i>	Säulenförmige Stiel-Eiche	HST, 4 xv 18-20
<b>Solitärsträucher im Umfeld der Gebäude</b>		
<i>Buddleja davidii`Hybriden in Sorten`</i>	Sommerflieder	Sol. 3xv 125-150
<i>Deutzia in Arten und Sorten`</i>	Deutzie	Sol. 3xv 150-200
<i>Kerria japonica`Pleniflora`</i>	Ranunkelstrauch	Sol. 3xv 125-150
<i>Kolkwizia amabilis`</i>	Kolkwitzie	Sol. 3xv 125-150
<i>Philadelphus`hybriden in Sorten`</i>	Pfeiffenstrauch	Sol. 3xv 125-150
<i>Magnolia`liliiflora`</i>	Magnolie	Sol. 4xv 150-175
<i>Syringa vulgaris`Hybriden in Sorten`</i>	Edel-Flieder	Sol. 3xv 125-150

Die Begründung mit Anhang wurde vom Rat der Stadt Hann. Münden beschlossen am 20.06.2016.

Hann. Münden, den 06.12.2016

Der Bürgermeister

L.S.

gez. Harald Wegener

.....

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><b>Stellungnahme des Landkreises Göttingen vom 29.03.2016</b></p> <p>Von Seiten des <b>Brandschutzes</b> bestehen Einwände:</p> <p>1. Der vorhandene Wendehammer sei für Feuerwehrfahrzeuge nicht ausreichend groß bemessen. Der Wendehammer müsse die Kurvenradien gem. der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr, eingeführt als technische Baubestimmung, Nds. MBI.Nr. 37 q/2012 einhalten.</p>	<p>Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberg“ ist am 16.05.2002 rechtskräftig geworden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es keine Bedenken aus Brandschutzsicht. Die Verkehrsflächen wurden den Festsetzungen entsprechend einschließlich der Wendeanlage baulich umgesetzt. Im Plangebiet sind inzwischen verschiedene Wohngebäude, auch Mehrfamilienhäuser errichtet.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 067 „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“ werden lediglich drei Grundstücke an der vorhandenen Erschließung überplant. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung eines Baugebietes. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Änderungen gegenüber den im gültigen Bebauungsplan bestehenden Ausweisungen betreffen die Dachform, nur teilweise die Bauflächen (insbesondere für Unterbauung durch Tiefgaragen), die Höhenfestsetzungen (Staffelung), die Bauweise (max. Gebäudelänge).</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden fand ein Ortstermin mit der Feuerwehr und dem Bereich Sicherheit und Ordnung als Untere Straßenverkehrsbehörde statt. Auch der Landkreis Göttingen, Brandschutz, war vertreten, um die Situation bezüglich des Brandschutzes zu beurteilen. Am Beispiel einer Befahrung wurde die Optimierung der Gegebenheiten für den Einsatzfall und verschiedene Ordnungsrechtliche Maßnahmen besprochen, u. a, dass der Bereich des Wendehammers mit einem Halteverbot versehen werde. (s. u. Stellungnahme des Bereichs Sicherheit und Ordnung als Untere Straßenverkehrsbe-</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p>2. Außer der Trinkwasserversorgung müsse eine zur Brandbekämpfung erforderliche ausreichende Wassermenge in einer örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Löschwasserbedarf, (Grundschutz) sei in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Als Richtwert dienen das Arbeitsblatt W 405, Technische Regeln der deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V., Stand Februar 2008.</p> <p>Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muss die Wasserlieferung für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt sein. Die Abstände der Hydranten sollen etwa 120 m in Straßenachse gemessen betragen und außerhalb der Fahrbahnen liegen.</p> <p>Weiter liegen allgemeine <b>abfallrechtliche Hinweise</b> zur Aufstellung von Bebauungsplänen an: Die Erschließungsstraßen müssen so angelegt werden, dass die Zufahrt zu den Grundstücken auch zum Zweck der Leerung der Abfallbehälter sowie die Abholung von Abfällen (z. B. Sperrmüll, Altholz, Altmetall, Elektronikschrott, Baum- und Strauchschnitt) problemlos für die Entsorgungsfahrzeuge möglich ist. Die gesetzlichen Richtlinien (z. B. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen-RASt 06) sind hierbei zu beachten.</p>	<p>hörde vom 15.12.2015). Parallel ist die Forderung von jeweils zwei Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit an den Projektentwickler weitergegeben worden und entsprechende Planungen im Entwurf eingearbeitet worden. Es muss davon auch eine entsprechende Anzahl an Besucherparkplätzen allgemein nutzbar sein. Die Feuerwehr hat die Situation unter diesen Voraussetzungen als ausreichend und praktikabel beurteilt.</p> <p>Die Versorgungsbetriebe gewährleisten einen Grundbedarf von 48 cbm/h. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Wohnanlage ist zu prüfen, ob die tatsächlich verfügbare Löschwassermenge ausreicht oder eine zusätzliche Löschwasserzisterne vorgehalten werden muss.</p> <p>Es handelt sich nicht um die Neuplanung eines Baugebietes, sondern um eine vorhandene Straße Hann. Mündens. Weiter s. Stellungnahme KDM vom 14.12.2015:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die vorhandene Parzellenbreite von ca. 5,50 m (Fahrbahnbreite ca. 5,30m) ist für eine Anliegerstraße der Kategorie ES V und einen Begegnungsfall LKW/PKW (5,00m) bei beengten Verhältnissen gemäß RAST 06, Bild 17 <b>ausreichend dimensioniert</b>.</li><li>• Auch bei einem Nebeneinander fahren ist gemäß RAST 06, Bild 17,</li></ul>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p>Sofern die vorgenannte Zufahrt zu den Grundstücken nicht möglich ist, ist im Bebauungsplan ein Bereitstellungsplatz für die Abfallbehälter sowie die sonstigen vorgenannten Abfälle auszuweisen. Dieser Platz sollte im Bereich der Einmündung in die nächste für das Entsorgungsfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.</p> <p><b>Stellungnahme des Landkreises Göttingen vom 05.11.2015</b></p> <p>Aus Sicht des Umweltamtes, des Immissionsschutzes, der Regionalplanung und der Kreisstraßen bestehen <b>keine</b> Einwände</p>	<p><i>eine Breite bei beengten Verhältnissen von 5,25m eingehalten. <b>Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abzustellen.</b></i></p> <p><i>Der Wendeplatz ist gemäß des Bebauungsplanes hergestellt und ermöglicht ein Wenden eines zweiachsigen Müllfahrzeuges.</i></p>
<p><b>Fachbereich Gesundheitsamt für die Stadt und den Landkreis Göttingen vom 10.03.2016</b> <i>(wie 02.11.2015)</i></p> <p><b>keine</b> Anmerkungen/Hinweise/Einwände</p>	<p>-,-</p>
<p><b>Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH vom 22.02.2016</b></p> <p>Die Stellungnahme vom 27.10.2015 habe weiterhin Gültigkeit:</p> <p><b>keine</b> Bedenken. <i>Eine Versorgung mit Gas, Wasser, und Strom sei möglich</i></p> <p><i>Hinweis, dass eventuell in der Hausinstallation abhängig von der geplanten Gebäudehöhe eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen ist.</i></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> und an den Projektentwickler weitergegeben.</p>
<p><b>FD 5.1 Bauordnung und Statik mdl. Rücksprache vom 08.03.2016</b></p> <p>Gem. § 9 Abs. 3 NBauO wird ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren auf Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe zu diesen</p>	<p>Oberhalb an der nördlichen Seite des 2. Bauabschnittes ist ein Spielplatz vorgesehen, im 3. BA (9 Wohneinheiten) soll ein</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"**

**Anhang Begründung**

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

Anregungen	Abwägungen
<p>Grundstücken mit Gebäuden mit <b>mehr als</b> 5 Wohneinheiten (WE) gefordert. Spielplätze seinen grundsätzlich grundstücksbezogen anzulegen und je Grundstück nachzuweisen.</p> <p><b>FD 5.1 Bauordnung und Statik vom 24.11.2015</b></p> <p><i>Die historisch gewachsene Situation wird als mit § 4 Abs. 2 NBauO vereinbar bewertet. Auch durch Miteigentum an der privaten Erschließung ist die bauordnungsrechtliche Erschließung gegeben. Dieses wird auch durch das Nds. Soz. Ministerium mitgetragen.</i></p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>zu klären sei,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ob die Bedenken hinsichtlich der unzureichenden Erschließung der Privatstraße „<b>Am Hange</b>“ und der Hermann-Löns Straße gerechtfertigt seien,</li> <li>- ob auf eine Zufahrt zur Tiefgarage von der Straße „<b>Am Hange</b>“ aus verzichtet werden kann, ansonsten wären die Bedenken der Anlieger nicht wegzuwägen.</li> </ul> <p><i>Sollte sich herausstellen, dass die „technische“ Erschließung tatsächlich nicht gegeben ist, wird zu entscheiden sein, welche Auswirkungen dieses auf die vorhandene Bebauung wie auch künftige Baumaßnahmen im Baugebiet hat.</i></p>	<p>Spielplatz auf der Tiefgaragenfläche angelegt werden. Da der 1. und der 2. Bauabschnitt entsprechend des vorliegenden Entwurfes jeweils nur 5 Wohneinheiten hat, ist damit der Bedarf ausreichend gedeckt.</p> <p><b>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><i>Aufgrund entsprechender Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern haben die KDM, B3 Sicherheit und Ordnung sowie die Stadtentwässerung Stellung genommen.(s.u.)</i></p> <p><i>Weiteres s. unten unter Abwägung der Einwendungen Bürgerinnen und Bürger.</i></p> <p><b>* Der Entwurf ist entsprechend dieser Anforderung geändert.</b></p> <p><i>Diese Fragestellung muss unabhängig von der Bebauungsplanung geklärt werden.</i></p>
<p><b>Stadt Hann. Münden Betrieb Stadtwald vom 02.11.2015</b></p> <p><b>keine Bedenken</b></p>	<p>-, -</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><b>Stellungnahme KDM (Abt, III Tiefbau) telefonisch am 19.02.2016:</b></p> <p><b>Keine Bedenken</b></p> <p><b>Stellungnahme KDM vom 14.12.2015 zu den Bedenken der Bürgerinnen und Bürger:</b></p> <p><b>Zur Hermann-Löns-Straße:</b></p> <p>Die damalige Planung wurde aufgrund des seiner Zeit rechtskräftig gültigen Bebauungsplanes durchgeführt. Die festgeschriebenen Breiten, etc. wurden eingehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Für einen Straßenquerschnitt gibt es in den Vorschriften <b>keinen Hinweis über die anzuschließende Menge an Fahrzeugverkehr.</b></li><li>• Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken Tiefgaragen vorgesehen, sodass keine Verschärfung der Parksituation zu erwarten ist.</li><li>• Die vorhandene Parzellenbreite von ca. 5,50 m (Fahrbahnbreite ca. 5,30m) ist für eine Anliegerstraße der Kategorie ES V und einen Begegnungsfall LKW/PKW (5,00m) bei beengten Verhältnissen gemäß RAST 06, Bild 17 <b>ausreichend dimensioniert.</b></li><li>• Auch bei einem Nebeneinander fahren ist gemäß RAST 06, Bild 17, eine Breite bei beengten Verhältnissen von 5,25m eingehalten. <b>Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abzustellen.</b></li><li>• Der Wendepunkt ist gemäß des Bebauungsplanes hergestellt und ermöglicht ein Wenden eines zweiachsigen Müllfahrzeuges. Sofern der Wendebereich zugestanden ist, wäre das Ordnungsamt der richtige Ansprechpartner, da <b>grundsätzlich ein Parken in einer Wendeanlage laut STVO untersagt ist.</b></li></ul>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechende Änderungen zum Entwurf eingearbeitet.</b></p> <p>Die Forderung von jeweils zwei Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit ist an den Projektentwickler weitergegeben worden, entsprechende Planungen werden zum Entwurf eingearbeitet und können in Durchführungsvertrag und Baugenehmigung abgesichert werden.</p> <p>Der Wendehammer soll komplett von Parken freigehalten werden. Auf den Grundstücken der Wohnanlage müssen frei zugängliche Besucherparkplätze bereit gestellt werden.</p> <p>Entsprechende Planungen werden zum Entwurf eingearbeitet und können im Durchführungsvertrag abgesichert werden.</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Für die Unfallträchtigkeit der Einmündung in die Heinrich-Heine-Straße ist nicht die Steilheit und Spitzwinkligkeit zuständig, sondern die Sichtdreiecke und unangemessene Fahrweise.</li><li>• Sowohl die Entwässerungskanäle, als auch das Rückhaltebecken ist für die seiner Zeit vorgesehene Bebauung gemäß des Bebauungsplans nicht unterdimensioniert.</li><li>• Wie vorab erläutert, sofern die Maßgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, sind hier keine Probleme zu erwarten.</li></ul> <p>Zur <b>Straße „Am Hange“</b></p> <p>Grundsätzlich ist die Straße „Am Hange“ eine <b>Privatstraße</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die vorhandene Parzellenbreite von ca. 5,00 m ist für eine Anliegerstraße der Kategorie ES V und einen Begegnungsfall LKW/PKW (5,00m) bei beengten Verhältnissen gemäß RAST 06, Bild 17 ausreichend dimensioniert. (Anmerkung: Der derzeitige Ausbauquerschnitt/ -zustand konnte zur fachtechnischen Beurteilung nicht herangezogen werden, da dazu eine Bestandsvermessung erforderlich ist.)</li><li>• Ein Nebeneinander fahren ist gemäß RAST 06, Bild 17 bei beengten Verhältnissen ist nur im Schrittempo – ohne Sicherheitsraum - möglich. <b>Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken abzustellen.</b></li><li>• <b>Wendemöglichkeiten für ein zweiachsiges Müllfahrzeug bestehen nicht.</b></li><li>• Ein geregelter Winterdienst ist auf den öffentlichen Flächen gegeben. Da die Straße „Am Hange“ eine Privatstraße ist, muss auch der <b>Winterdienst privat geregelt</b> werden.</li><li>• Die <b>Erreichbarkeit durch Sonderfahrzeuge (Rettungs- und/oder Feuerwehrfahrzeuge) ist im Zuge einer Privatstraße privat zu</b></li></ul>	<p><b>Aufgrund dieser und anderer Bedenken (z. B. Stadtentwässerung) soll der 1. Bauabschnitt so geändert werden, dass keine Erschließung von der Straße „Am Hange“ erfolgt.</b></p> <p>Damit ist diese Fragestellung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiter zu erörtern.</p> <p><b>* Der Entwurf ist entsprechend dieser Anforderung geändert.</b></p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><i>regeln.</i></p>	
<p><b>Stellungnahme des Bereichs Sicherheit und Ordnung als Untere Straßenverkehrsbehörde vom 15.12.2015 zu den Bedenken der Bürgerinnen und Bürger</b></p> <p><b>Zur Straße „Am Hange“</b></p> <p>Da die Straße „Am Hange“ <b>keine öffentlich gewidmete Straße / keine öffentliche Verkehrsfläche</b> sondern <b>ein reiner Privatweg</b> ist, kann hierzu <b>keine Stellungnahme in Funktion der unteren Verkehrsbehörde</b> abgegeben werden. Sofern man diese Tatsache außer Acht lassen würde, sind die Hinweise (der Anwohner) auf Probleme bei Begegnungsverkehr und Parkmöglichkeiten im Hinblick auf den Straßenquerschnitt, das Fehlen von Wendemöglichkeiten und die mangelhafte Befahrbarkeit (insbesondere im Winter) nur zu unterstreichen.</p> <p><b>Zur „Hermann-Löns-Straße“</b></p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße" wurden von einem Großteil der Anwohner an der <b>Hermann-Löns-Straße</b> Bedenken dahingehend geäußert,</p> <p><b>...,dass der Straßenquerschnitt der Hermann-Löns-Straße für Begegnungsverkehr nur eingeschränkt geeignet sei</b></p> <p>Der Straßenquerschnitt der Hermann-Löns-Straße bedingt grundsätzlich schon jetzt die verkehrsbehördliche Anordnung einer durchgehenden einseitigen Haltverbotszone talseitig, weiterhin einer Haltverbotszone hangseitig zwischen der Einmündung in die Heinrich-Heine-Straße und des unterhalb Haus-Nr. 5 gelegenen Stichts; außerdem wird auf der Strecke zwischen vorgenanntem Stich und dem Wende-</p>	<p><b>Aufgrund dieser und anderer Bedenken (z. B. Stadtentwässerung) soll der 1. Bauabschnitt so geändert werden, dass keine Erschließung von der Straße „Am Hange“ erfolgt.</b></p> <p>Damit ist diese Fragestellung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiter zu erörtern.</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><i>hammer zumindest noch ein weiterer ca. 15 bis 20 m langer Haltverbotsbereich hangseitig angeordnet werden müssen, der evtl. Begegnungsverkehr ein Ausweichen ermöglicht. Bisher wurde diese verkehrsbehördliche Anordnung noch nicht getroffen, da die bislang vorhandene Bebauung und die damit in Bezug stehenden Verkehre ein Tätigwerden noch nicht erforderten. Mit zunehmender Bebauung nimmt auch das Erfordernis vorgenannter Anordnung zu.</i></p> <p><b>..., dass für den ruhenden Verkehr nicht ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen würden</b></p> <p><i>Die vorstehenden Ausführungen zur Einrichtung von Haltverbotszonen bedingen eine Reduzierung bislang vorhandenen Parkraums im öffentlichen Straßenraum. Aus Sicht der unteren Verkehrsbehörde sollte hier baurechtlich darauf hingewirkt werden, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Bau-/Privatgrundstücken bereitzustellen sind. Nach Rücksprache mit der Stadtplanung könnte hier das Erfordernis des Nachweises von <b>jeweils zwei Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit</b> festgelegt werden.</i></p> <p><b>..., dass die Wendeanlage zugeparkt und damit nicht mehr genutzt werden könnte</b></p> <p><i>Der jetzige Ausbauzustand der Wendeanlage weist am Kopf des Wendehammers vier Stellplätze aus. Hierdurch ist ein Wenden – ohne notwendiges Rangieren – schon heute nicht möglich. <b>Dieser Bereich müsste bereits heute mit einem Haltverbot im kompletten Wendehammerbereich versehen werden, um ein Wenden in einem Zug zu ermöglichen.</b> Auf das Freihalten der Wendehammerfläche als evtl. notwendige Aufstellfläche für die Feuerwehr wird hiermit ebenfalls hingewiesen.</i></p>	<p><i>Die genannten Anordnungen sollen bei Erfordernis schrittweise umgesetzt werden.</i></p> <p><i>Die Forderung von jeweils zwei Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit ist an den Projektentwickler weitergegeben worden, <b>entsprechende Planungen werden zum Entwurf eingearbeitet</b> und können in Durchführungsvertrag und Baugenehmigung abgesichert werden.</i></p> <p><i>Der Wendehammer soll komplett von Parken freigehalten werden (s. auch Stellungnahme KDM). Auf den Grundstücken der Wohnanlage müssen frei zugängliche Besucherparkplätze bereit gestellt werden.</i></p> <p><b>Entsprechende Planungen werden zum Entwurf eingearbeitet und können im Durchführungsvertrag abgesichert werden.</b></p> <p><b>* Der Entwurf ist entsprechend dieser Anforderung geän-</b></p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><i>....dass die Einmündung der Hermann-Löns-Straße in die Heinrich-Heine-Straße zu steil und spitzwinklig und damit unfallträchtig sei</i></p> <p><i>Vorgenanntem <b>Einwand kann nicht gefolgt werden.</b> Möglichen Schwierigkeiten beim Einbiegen in die Heinrich-Heine-Straße könnte begegnet werden durch Einrichtung eines Haltverbots gegenüber der Einmündung. Diese evtl. Problematik ergibt sich allerdings (wenn überhaupt) schon jetzt und hat mit einer weitergehenden Bebauung der Hermann-Löns-Straße nichts zu tun.</i></p>	<p><b>dert.</b></p> <p><b>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund der Einwendungen von AnwohnerInnen der Hermann-Löns-Straße fand mit dem Tiefbauingenieur und Mitarbeitern des Bereichs Sicherheit und Ordnung, sowie Stadtplanung ein Orts-termin statt. Die Situation wird insofern verbessert, dass die untere Verkehrsbehörde umgehend das Zurückschneiden der Heckenpflanzungen im Kreuzungsbereich veranlassen wird. Desweiteren wurde festgelegt, dass spätestens bis zum Baubeginn die Hermann-Löns-Straße im unteren Teil (bis Einfahrt Hausnr. 5) ein beidseitiges- und im oberen Teil ein einseitiges Halteverbot (talseitig) ausgeschildert wird, um Verkehrsbegegnungen zu erleichtern.</p>
<p><b>Stadtentwässerung Hann. Münden, Stellungnahme vom 07.12.2015 zu den Bedenken der Bürgerinnen und Bürger</b></p> <p><i>folgende Hinweise/Informationen</i></p> <p>a) <u>Hermann-Löns-Straße</u></p> <p><i>Bei Planung und Bau von Regenrückhaltebecken werden grundsätzlich "Sicherheiten" mit eingerechnet, die über den tatsächlichen Bedarf des zu entwässernden Gebietes hinaus gehen. Inwieweit durch die angestrebten Nutzungserweiterungen diese Sicherheiten aufgebraucht werden kann nicht ohne genaue Nachrechnung der Dimensionierung gesagt werden.</i></p> <p><i>Sollte das Regenrückhaltebecken bedingt durch die Nutzungsände-</i></p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechende Änderungen zum Entwurf eingearbeitet.</b></p> <p><i>Im Rahmen des (Entwässerungs-) Genehmigungsverfahrens erfolgen die Beurteilung und der Nachweis, ob eine zusätzliche Regenrückhaltung auf den Wohngrundstücken erforderlich wird.</i></p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><i>rungen in seiner Dimensionierung nicht mehr ausreichen, wird eine Kapazitätserweiterung nur teilweise und mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich sein. In diesem Fall wäre deshalb auf den Grundstücken, auf denen zukünftig eine größere Versiegelung möglich ist, als nach dem Ursprungsplan vorgesehen war, eine Rückhaltung zu fordern - dieses würde dann aber im Rahmen des (Entwässerungs-) Genehmigungsverfahrens erfolgen. (Nach den Festsetzungen ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Festsetzung aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche eine höhere Versiegelung von 427 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückhaltebedarf von 6-7 cbm.)</i></p> <p><i>Die Entwässerungskanäle (SW und NW) sind auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungserweiterung ausreichend bemessen.</i></p> <p><i>b) <u>Am Hange</u></i></p> <p><i>Der Mischwasserkanal in der Straße "Am Hange" ist bereits jetzt überlastet und dementsprechend für die zu entwässernden Mengen unterdimensioniert. Des Weiteren ist zu vermuten, dass sich dieser Kanal in keinem guten Zustand befindet. Bei der Straße "Am Hange" handelt es sich aber um eine Privatstraße der Anlieger und auch der Kanal ist privat, weshalb durch die Stadtentwässerung auch keine Unterhaltung erfolgt.</i></p> <p><i>Soweit eine zusätzliche Entwässerung von Grundstücken der Hermann-Löns-Straße über den privaten Kanal Am Hange erfolgen soll, wäre auf jeden Fall eine Regenrückhaltung erforderlich.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Entwässerung wäre es grundsätzlich möglich, die getrennte Ableitung des Abwassers (SW und NW) zu fordern, so dass die Anlieger gezwungen wären, auf eigene Kosten in die Straße ein Trennsystem zu verlegen. Die Problematik wird spätestens dann zu lösen sein, wenn die Sanierung oder Erneuerung des Kanals in der Straße Am Hange erforderlich wird.</i></p>	<p><b><i>Aufgrund dieser und anderer Bedenken (z. B. Bereich Sicherheit und Ordnung) soll der 1. Bauabschnitt so geändert werden, dass keine Erschließung von der Straße „Am Hange“ erfolgt.</i></b></p> <p><i>Damit ist diese Fragestellung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiter zu erörtern.</i></p> <p><b><i>* Der Entwurf ist entsprechend dieser Anforderung geändert.</i></b></p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p>c) <u>Heinrich-Heine-Straße</u></p> <p><i>Auswirkungen auf die Abwasserkanäle (SW und NW) sowie die Abwasserableitung (SW und NW) sind durch die vorgesehene Nutzungserweiterung im Bereich der Hermann-Löns-Straße nicht zu erwarten. Eine Mehrbelastung durch abzuleitendes NW kann nicht eintreten, da entweder ein gedrosselter Abfluss über das Regenrückhaltebecken oder über die Grundstücksentwässerung erfolgt (vgl. Ausführungen zu a)). Die geringfügige Mehrbelastung an SW ist unproblematisch.</i></p> <p><i>Die Kanäle in der Heinrich-Heine-Straße befinden sich in einem dem Alter (Bj. 1958) entsprechenden Zustand, der mittel- bis langfristig Sanierungen oder Teilsanierungen nicht ausschließen lässt. Der Betrieb ist in den vergangenen Jahren ohne signifikante Störungen erfolgt. Die vorgesehene Nutzungserweiterung im Bereich der Hermann-Löns-Straße wird keinen Einfluss auf den Zustand bzw. ein zukünftiges Sanierungserfordernis haben.</i></p> <p><i>Abschließend wird auf die abwasserbeitragsrechtliche Situation hingewiesen. Durch die vorgesehene Nutzungserweiterung würde ein zusätzlicher Abwasserbeitrag von insgesamt 7.897 EUR entstehen, der für die von der Änderung betroffenen Grundstücke erhoben werden soll.</i></p>	<p><i>Die Entrichtung dieses zusätzlichen Abwasserbeitrags soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.</i></p>
<p><b>FD 5.4 Liegenschaften vom 22.10.2015</b></p> <p><i>Erschließung Hermann-Lönsstraße ist unproblematisch, die Verkehrsanlagen sind vorhanden und gewidmet.</i></p> <p><i>Bzgl. der Erschließung zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen des 1. Bauabschnittes wird darauf hingewiesen, dass die Straße „Am Hange“ nicht gewidmet ist. Es handelt sich um eine Privatstraße, deren Eigentümer die Anlieger sind. Diese waren bisher nicht bereit, das Straßengrundstück zu verkaufen, damit ein Ausbau und die Widmung der Straße erfolgen können. Auch die Eigentümerin der für die Wohnanlage vorgesehe-</i></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der 1. Bauabschnitt soll so geändert werden, dass keine Erschließung von der Straße „Am Hange“ erfolgt.</b></p> <p><b>* Der Entwurf ist entsprechend dieser Anforderung geän-</b></p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"****Anhang Begründung**

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungen</b>
<i>nen Fläche ist anteilig (1/160) Eigentümerin an der Straße.</i>	<b>dert.</b>
<b>Orth-Projektentwicklung vom 30.10.2015</b> <b>keinerlei Einwände</b>	-,-

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

Von Bürgerinnen und Bürgern sind im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr.2 BauGB von Anliegern der Straßen „Hermann-Löns-Straße“, „Am Hange“ und „Heinrich-Heine Straße“ schriftlich in 18 Briefen Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Der Planentwurf ist daraufhin in wesentlichen Punkten angepasst worden: Die Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt nicht über die Straße „am Hange“, die Anzahl der geplanten Wohnungen wurde von 24 auf 19 reduziert, je Wohneinheit müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden, es müssen außerhalb der Tiefgaragen Besucherparkplätze angelegt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach **§ 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch** sind **4 Stellungnahmen** zum Planentwurf abgegeben worden. In einer von diesen werden die Anregungen und Bedenken aus der vorigen Beteiligung, sofern der neue Entwurf den Einwendungen nicht abgeholfen hat, wiederholt. Weiter wurde eine Unterschriftenliste (122 Unterschriften) nachgereicht, in der die Unterschreibenden sich dafür einsetzen, den zurzeit gültigen Bebauungsplan beizubehalten. In der folgenden Übersicht werden die entsprechenden Inhalte daher ebenfalls thematisch gegliedert dargelegt:

Anregungen	Abwägungen
<p><b>Wortlaut der am 04.04.2016 eingereichten Unterschriftenliste (122 Unterschriften):</b></p> <p>„Die Anwohner des Baugebietes „Am Schäferberg“ sind für den Erhalt der Lebensqualität und den Bestand des <b>gültigen Bebauungsplanes</b>. Die Betroffenen des Wohngebietes möchten durch Unterschrift keine <b>nachteilige Änderung</b> in Folge der geplanten <b>Bauverdichtung</b>. Die Anwohner befürchten <b>erhebliche Nachteile</b> in ihrem Lebensraum und bitten den Stadtentwicklungsausschuss und die Ratsmitglieder, die Beschlussvorlage <b>nicht</b> zu genehmigen. Die Anwohner <b>bitten</b> den Ausschuss und die Ratsmitglieder, den gesellschaftlichen und bürgerlichen Willen <b>nachzukommen</b>.</p> <p>Wir bitten die Entscheidungsträger, die bei der Stadtverwaltung eingereichten Einwände mit Begründungen im Original einzusehen. Die von der Stadtverwaltung im Stadtentwicklungsausschuss vorgetragene ‚Zusammenfassung‘ weniger Argumente entspricht nicht vollumfänglich dem mehrheitlichen Willen der Anwohner.</p>	

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p>Folgende Argumente stehen beispielhaft für den Bestand des gültigen Bebauungsplanes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Anwohner gehen davon aus, dass die Ihnen gebotene Lebensqualität dauerhaft erhalten bleibt.</li><li>2. Stadtbildprägend sind die uns umgebenden Wälder. Dieses Bild würde nachhaltig gestört durch eine unnatürlich wirkende hochhausartige Bebauung.</li><li>3. Private Interessen eines einzelnen Eigentümers rechtfertigen die Änderung eines Bebauungsplanes nicht. (vgl.OVG Rheinland-Pfalz 8C10964/05)</li><li>4. Es gibt keine städtebaulichen Gründe für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.</li><li>5. Das Orts-und Landschaftsbild ist gem. §1 Abs. 5 BauGB baukulturell zu erhalten, und nicht durch eine solche Verdichtung der Bebauung zu zerstören.</li><li>6. Verstoß gegen das in § 1 Abs. 5 BauGB niedergelegte Gebot der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung</li><li>7. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauBG: Es gibt an dieser Stelle kein Wohnbedürfnis für altengerechte Wohnungen, weil es keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gibt. Eine solche kann auch nicht geschaffen werden.“</li></ol> <p>*(Nummerierung ergänzt zur Zuordnung der Abwägungsvorschläge)</p>	<p><b><u>Z u 1. (Lebensqualität):</u></b></p> <p>Bezüglich der „Lebensqualität“, (Bewertung einer „Gesamtheit“, die hier nicht näher bestimmt ist) wird auf die Kommentierung zu den anderen Kriterien verwiesen.</p> <p><b><u>zu 2. und 5. (stadtbildprägend der Wald, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch verdichtete, Hochhausartige Bebauung:</u></b></p> <p>Bereits nach dem jetzigen Bebauungsplan können talseitig bei der zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen und unter Berücksichtigung der starken Hangneigung des Geländes in der Ansicht mind. dreigeschossige, bei Ausbau des Dachgeschosses und Einbau größerer Gauben auch viergeschossige Baukörper entstehen. Zudem können die Grundstücke geteilt und nach gültigem Planungsrecht mit Doppelhäusern und im BA 1-Bereich auch mit Hausgruppen bebaut werden, was zu einer höheren Dichte und einer kompakter wirkenden Bebauung führen kann. Auch terrassierte Bauformen (z.B. Doppelhäuser oder Hausgruppen mit begrüntem Flachdach bei hängigem Gelände) sind nach dem gültigen Bebauungsplan zulässig.</p> <p>In diesen Rahmen fügen sich die geplanten Baukörper ein. Natürlich werden diese aufgrund der größeren Gebäudekubatur stärker in Erscheinung treten, als die bestehenden oder die bisher in diesem Bereich möglichen Gebäude.</p> <p>Diese kann jedoch durch eine sinnvolle Fassadengestaltung und -Farbgliederung und/oder durch Fassadenbegrünung, extensiver und ergänzender intensiver Dachbegrünung oder Baumpflanzun-</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
	<p>gen zwischen den Gebäuden zur horizontalen Gliederung der Gebäude gemildert werden, so dass sich die geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p> <p><b>Entsprechende Maßnahmen werden in den Entwurf bzw. den Durchführungsvertrag und Vorhabenplan eingestellt.</b></p> <p>Da die Einbindung der Gebäude in das Landschafts – und Ortsbild, wie vorgenannt ausgeführt, möglich ist, die vorhandenen Gehwege verbleiben und größerer Grundstückteile, insbesondere zu den Waldrändern von Bebauung freibleiben, wird die Annahme einer Beeinträchtigung der Erholung oder des Tourismus nicht geteilt.</p> <p>Der Vergleich mit Hochhäusern ist bei den zu erwartenden talseitigen ca. viergeschossigen Gebäudeköpfern als abwegig zu bewerten. Nach §2 Abs. 5 Nr. 1 NBauO sind Hochhäuser Gebäude, deren Fußbodenoberkante des Obergeschosses mehr als 22 m über Gelände liegt; dies ist hier nicht der Fall.</p> <p><b><u>zu 3. und 4. (Privates Interesse eines Einzelnen, städtebauliche Gründe für die Änderung):</u></b></p> <p>Jede/r kann einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes stellen. Der Antrag wird geprüft, ob er mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt und aus Sicht der Stadtentwicklung ein Bedarf an der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht. Die vorliegende Planung folgt den Zielen des Flächennutzungsplanes und dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung. Da in Hann. Münden in den letzten ca. 20 Jahren keine Wohnanlagen (Geschosswohnungsbau) gebaut wurden, besteht ein Fehlbedarf an modernen und altengerechten Eigentums- und Mietwohnungen.</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
	<p><u>zu 6. (in § 1 Abs. 5 BauBG niedergelegte Gebot der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung)</u></p> <p>§1 Abs. 5 BauGB:</p> <p>„Die Bauleitpläne sollen eine <b>nachhaltige</b>, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“</p> <p>Ein Verstoß gegen den genannten Paragraphen wird nicht gesehen:</p> <p>Wie der Historie des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schäferberge“ zu entnehmen ist, wurde dieser seit 1961 bereits 14-mal geändert. Die letzte Änderung stammt aus dem Jahre 2002 und ist damit auch schon wieder 13 Jahre alt. Daran lässt sich ablesen, dass ein Bebauungsplan oft den aktuellen Bedürfnissen der Bürger und der Bevölkerung oder den städtebaulichen Entwicklungen angepasst wird. Ein dauerhafter Bestand von Bauleitplänen kann seitens der Gemeinde nicht gewährleistet werden. Auch zukünftig werden bestehende Bebauungspläne an geänderte gesetzlichen Vorgaben, anderen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Bevölkerungsentwicklung oder sonstigen städtebaulichen und baulichen Entwicklungen angepasst.</p> <p>Die zzt. im Plangebiet gültige 14. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Am Schäferberg“ wurde am 16.05.2002 rechtskräftig. Seitdem wurde seitens der Gesetzgeber und der Raumordnung verstärkt Ziele der Innenentwicklung gesetzt. Mit dem vorliegenden B-Plan</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"**

**Anhang Begründung**

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

Anregungen	Abwägungen
	<p>werden die Ziele der Innenentwicklung aufgegriffen und unter Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen eine dosierte Nachverdichtung eingeleitet.</p> <p><u>zu 7. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 -gemeint wird Nr. 3 sein?- BauGB: Es gibt an dieser Stelle kein Wohnbedürfnis für altengerechte Wohnungen, kein ÖPNV vorhanden oder möglich)</u></p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesen und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Auch diesem Belang steht die Planung nicht entgegen, da hier durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden soll, der Familien und insbesondere älteren Menschen aber auch behinderten Menschen zur Verfügung stehen wird. Durch die Anlage von Tiefgargen und Fahrstühlen und altengerechter Ausstattung der Gebäude wird insbesondere den Bedürfnissen von der älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen. Da die Flächen bereits als Baugrundstücke festgesetzt sind und eine Einfügung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild möglich ist, steht das Vorhaben auch den Belangen von Freizeit und Erholung nicht entgegen.</p> <p>Das Vorhandensein bzw. Fehlen von öffentlichem Nahverkehr ist unabhängig von der Altersgruppe zu bewerten und stellt bei fehlender ÖPNV-Anbindung grundsätzlich ein Defizit des Wohnstandortes für alle dar. Die derzeitige Altersstruktur im Siedlungsgebiet zeigt, dass der Wohnstandort auch für ältere Mitbewohner attraktiv und eine ausreichende Mobilität offensichtlich gegeben ist.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"****Anhang Begründung**

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

Anregungen	Abwägungen
<p><b>Anregungen und Bedenken von Herrn Pufke , Am Hange 3 vom 23.03.2016:</b></p> <p>Können alle SW- u. RW- Abwässer, die durch den Bauabschnitt 1 anfallen in die Hermann-Löns-Straße abgeleitet werden?</p> <p>Wird wirklich der gesamte Erdaushub dieser Baustelle über die Hermann-Löns-Str. abgefahren?</p> <p>Falls dies nicht der Fall sein sollte, werde eine „tiefbautechnische Bestandsaufnahme auch an der Straße „ Am Hange“ zwischen Einmündung Heinrich-Heine Straße bis hinter der Baustelle notwendig.</p>	<p>Ja, es ist geplant, dass alle SW- u. RW- Abwässer, die durch den Bauabschnitt 1 anfallen in die Hermann-Löns-Straße abgeleitet werden.</p> <p>Die gesamte Bauabwicklung einschließlich Erdaushub soll über die Hermann-Löns-Straße erfolgen.</p>
<p><b>Anregungen und Bedenken von Herrn Dörnte, Questenbergweg 40 vom 10.03.2016</b></p> <p>Herr Dörnte befürchtet, dass Baumaterialien für die Bauvorhaben der Hermann-Löns-Straße auch über den Questenbergweg angeliefert werden. Die Sperrung für LKW werde häufig ignoriert, (wie z. B. bei dem Bahnhof Nord geschehen).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist an den Bauträger weitergeleitet worden. Entsprechende Hinweise sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p>
<p><b>Anregungen und Bedenken des Ehepaars Paffe, Hermann-Löns-Straße 5 vom 23.03.2016</b></p> <p>Herr und Frau Paffe weisen auf die Gefahrenlage im Bereich der Einmündung „Heinrich-Heine-Straße“ zur „Hermann-Löns-Straße“ hin. Dieser Bereich sei zu beiden Seiten sichtbehindert begründet durch die hohe Hecke des Eckgrundstückes, die ansteigende</p>	<p>Am 11.04.2016 fand mit AnwohnerInnen, dem Tiefbauingenieur und Mitarbeitern des Bereichs Sicherheit und Ordnung, sowie Stadtplanung ein Ortstermin statt. Die Situation wird insofern ver-</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p>Fahrbahn und die Verengung der Straße in diesem Bereich. Es wird um die Überprüfung der Situation in einem Ortstermin gebeten. Die Situation betreffe zurzeit ja nur wenige Anlieger, zukünftig würde der Verkehr sich jedoch vervielfachen durch neue Anwohner-PKW und auch Baufahrzeuge.</p> <p>Weiterhin gilt die Sorge dem Zustand der Straße „Hermann-Löns-Straße“. Es wird befürchtet, dass es durch den erheblichen Bauverkehr zu Beschädigungen der Straße und evtl. Schäden an Gebäuden komme. Es wird eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes gefordert, ggf. mit Fotos.</p>	<p>bessert, dass die untere Verkehrsbehörde umgehend das Zurückschneiden der Heckenpflanzungen im Kreuzungsbereich veranlassen wird. Desweiteren wurde festgelegt, dass spätestens bis zum Baubeginn die Hermann-Löns-Straße im unteren Teil (bis Einfahrt Hausnr. 5) ein beidseitiges- und im oberen Teil ein einseitiges Halteverbot (talseitig) ausgeschildert wird, um Verkehrsbegegnungen zu erleichtern.</p> <p>Die Problematik besteht unabhängig vom Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Der Bauträger wird mit dem Bereich Tiefbau KDM zur Beweissicherung eine Bestandsaufnahme machen und ggf. Schäden beheben bzw. erforderliche temporäre Veränderungen wiederherstellen.</p>
<p><b>Anregungen und Bedenken von Herrn Dr. Kraft, Am Hange 6 vom 29.02.2016:</b></p> <p>Es sei nicht richtig, dass es in Münden keine Baugebiete im Innenstadtbereich für Wohnungsbau gäbe. Zum Beispiel am Feuerteich im Bereich der Superintendentur und des Gemeindehauses der Stadtkirchengemeinde Münden gäbe es ein großes Grundstück, welches zum Verkauf stehe und auf welchem – praktisch in der Innenstadt- Häuser mit zahlreichen Wohnungen gebaut werden könnten. Auf das Grundstück des ehemaligen Hauses Weserland wird ebenfalls verwiesen. Der Investor solle auf diese Grundstücke aufmerksam gemacht werden.</p> <p>Es stimme nicht, dass dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke eine Vermarktung seiner Grundstücke „unmöglich“ sei. Verschiedene andere Grundstücke dieses Baugebietes seien bereits „vermarktet“ und mit Häusern im Rahmen des geltenden Be-</p>	<p><i>Jede/r kann einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes stellen. Der Antrag wird geprüft, ob er mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt und aus Sicht der Stadtentwicklung ein Bedarf an der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht. Die vorliegende Planung folgt den Zielen des Flächennutzungsplanes und dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung. Da in Hann. Münden in den letzten ca. 20 Jahren keine Wohnanlagen (Geschosswohnungsbau) gebaut wurden, besteht ein Fehlbedarf an modernen und altengerechten Eigentums- und Mietwohnungen.</i></p> <p>Dies kann an mehreren Stellen Hann. Mündens umgesetzt werden, insofern stellt das Vorhandensein auch anderer geeigneter Grundstücke keinen Widerspruch zur Planung dar.</p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

Anregungen	Abwägungen
<p>bauungsplanes bebaut.</p> <p>Die Übersicht im Entwurf von Google Earth sei veraltet und gäbe die tatsächliche Lage nicht wieder, Tatsachenwürden hier falsch dargestellt.</p> <p>Es gehe in Wahrheit nicht um „Vermarktung“ im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes, sondern um Gewinnmaximierung eines einzelnen Eigentümers. Das dürfe aus Rechtsgründen nach dem baugesetzbuch kein Grund für eine die betroffenen Anlieger beeinträchtigende und das Stadtbild störend verändernde Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sein.</p> <p>Die Einwendungen aus dem Schriftsatz vom 29.10.2015 werden wiederholt, soweit der neue Entwurf den Einwendungen nicht abgeholfen hat. (Nachhaltigkeit Bauleitplanung, Landschafts-/Stadtbild, Gebietstypik, bzw. wie oben wiederholt )</p> <p><b>Einwände aus dem Schriftsatz vom 29.10.2016:</b></p> <p><i>Entwurf verstößt gegen § 1 Abs.5 Nr. 1, 3 u. 4 BauGB (Nachhaltigkeit)</i></p>	<p>Die Übersicht in der Begründung zum Bebauungsplan stellt die Lage des Geltungsbereiches dar, die Datierung der Bildaufnahme (Januar 2010) ist angegeben, also nachvollziehbar, dass seitdem Veränderungen möglich sind.</p> <p><i>Bei § 1 Abs. 5 Nr. 1, 3 und 5 BauGB ist davon auszugehen, dass hier der § 1 Abs. 6 BauGB gemeint ist, da der § 5 keine Unterordnung mit Nummern enthält.</i></p> <p><i>Ein Verstoß gegen die genannten Paragraphen wird nicht gesehen:</i></p> <p><i>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dem steht die Planung nicht entgegen.</i></p> <p><i>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedli-</i></p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p><i>Landschaftsunverträglich (Landschaftsbild), "Hochhaus", Störung d. Erholungsraumes, neg. Auswirkungen Tourismus;</i></p>	<p><i>che Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesen und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Auch diesem Belang steht die Planung nicht entgegen, da hier durch Verdichtung Wohnraum geschaffen werden soll, der Familien und insbesondere älteren Menschen aber auch behinderten Menschen zur Verfügung stehen wird. Durch die Anlage von Tiefgaragen und Fahrstühlen und altengerechter Ausstattung der Gebäude wird insbesondere den Bedürfnissen von der älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen. Da die Flächen bereits als Baugrundstücke festgesetzt sind und eine Einfügung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild möglich ist, steht das Vorhaben auch den Belangen von Freizeit und Erholung nicht entgegen.</i></p> <p><i>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Hier greift nur die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, da die anderen Punkte mit der Planung nicht berührt werden. Wie bereits ausgeführt, kann das Vorhaben durch eine entsprechende Fassadengestaltung und Begrünung in das Orts- und Landschaftsbild angemessen integriert werden.</i></p> <p><i>Bereits nach dem jetzigen Bebauungsplan können talseitig bei der zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen und unter Berücksichtigung der starken Hangneigung des Geländes in der Ansicht mind. dreigeschossige, bei Ausbau des Dachgeschosses und Einbau größerer Gauben auch viergeschossige Baukörper entstehen. Zudem können die Grundstücke geteilt und nach gültigem Planungsrecht mit Doppelhäusern und im BA 1-Bereich auch mit Hausgruppen bebaut werden, was zu einer höheren Dichte und einer kompakter wirkenden Bebauung führen kann. Auch terrassierte Bauformen (z.B. Doppelhäuser oder Hausgruppen mit begrüntem Flachdach bei hängigem Gelände) sind nach dem gültigen</i></p>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

## Anhang Begründung

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016

Anregungen	Abwägungen
<p>Bestehender B-Plan sieht 1- und 2-Familienhäuser vor, 7-Wohnungen-Gebäude stehen dazu im Widerspruch (<b>Gebietstypik</b>)</p>	<p><i>Bebauungsplan zulässig.</i></p> <p><i>In diesen Rahmen fügen sich die geplanten Baukörper ein. Natürlich werden diese aufgrund der größeren Gebäudekubatur stärker in Erscheinung treten, als die bestehenden oder die bisher in diesem Bereich möglichen Gebäude.</i></p> <p><i>Diese kann jedoch durch eine sinnvolle Fassadengestaltung und -Farbgliederung und/oder durch Fassadenbegrünung, extensiver und ergänzender intensiver Dachbegrünung oder Baumpflanzungen zwischen den Gebäuden zur horizontalen Gliederung der Gebäude gemildert werden, so dass sich die geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.</i></p> <p><b>Entsprechende Maßnahmen werden in den Entwurf bzw. den Durchführungsvertrag und Vorhabenplan eingestellt.</b></p> <p><i>Da die Einbindung der Gebäude in das Landschafts – und Ortsbild, wie vorgenannt ausgeführt, möglich ist, die vorhandenen Gehwege verbleiben und größere Grundstückteile, insbesondere zu den Waldrändern von Bebauung freibleiben, wird die Annahme einer Beeinträchtigung der Erholung oder des Tourismus nicht geteilt.</i></p> <p><i>Der Vergleich mit Windkrafträdern und Hochhäusern ist bei den zu erwartenden talseitigen ca. viergeschossigen Gebäudeköpern als abwegig zu bewerten. Nach §2 Abs. 5 Nr. 1 NBauO sind Hochhäuser Gebäude, deren Fußbodenoberkante des Obergeschosses mehr als 22 m über Gelände liegt; dies ist hier nicht der Fall.</i></p> <p><i>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine Einschränkung bezüglich der Zahl von Wohnungen vor. Da Grundstücke geteilt und das östlich und nördliche Grundstück mit Einzel- und Doppelhäusern und das westliche Grundstück in offener Bauweise bebaut werden kann, sind hier bezogen auf die zulässige Geschoßflächenzahl durchaus auch mehr Wohnungen als in 1- oder 2-Familienhäusern möglich. Eine höhere Zahl von Wohnungen steht daher den bisherigen Festsetzungen nicht grundsätzlich entgegen.</i></p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 066 "Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"**

**Anhang Begründung**

Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung nach § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie *teilw. aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (kursiv)*

**Stadtratsbeschluss vom 20.06.2016**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungen</b>
	<p><i>gen.</i></p> <p><i>Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch gerade durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.</i></p>