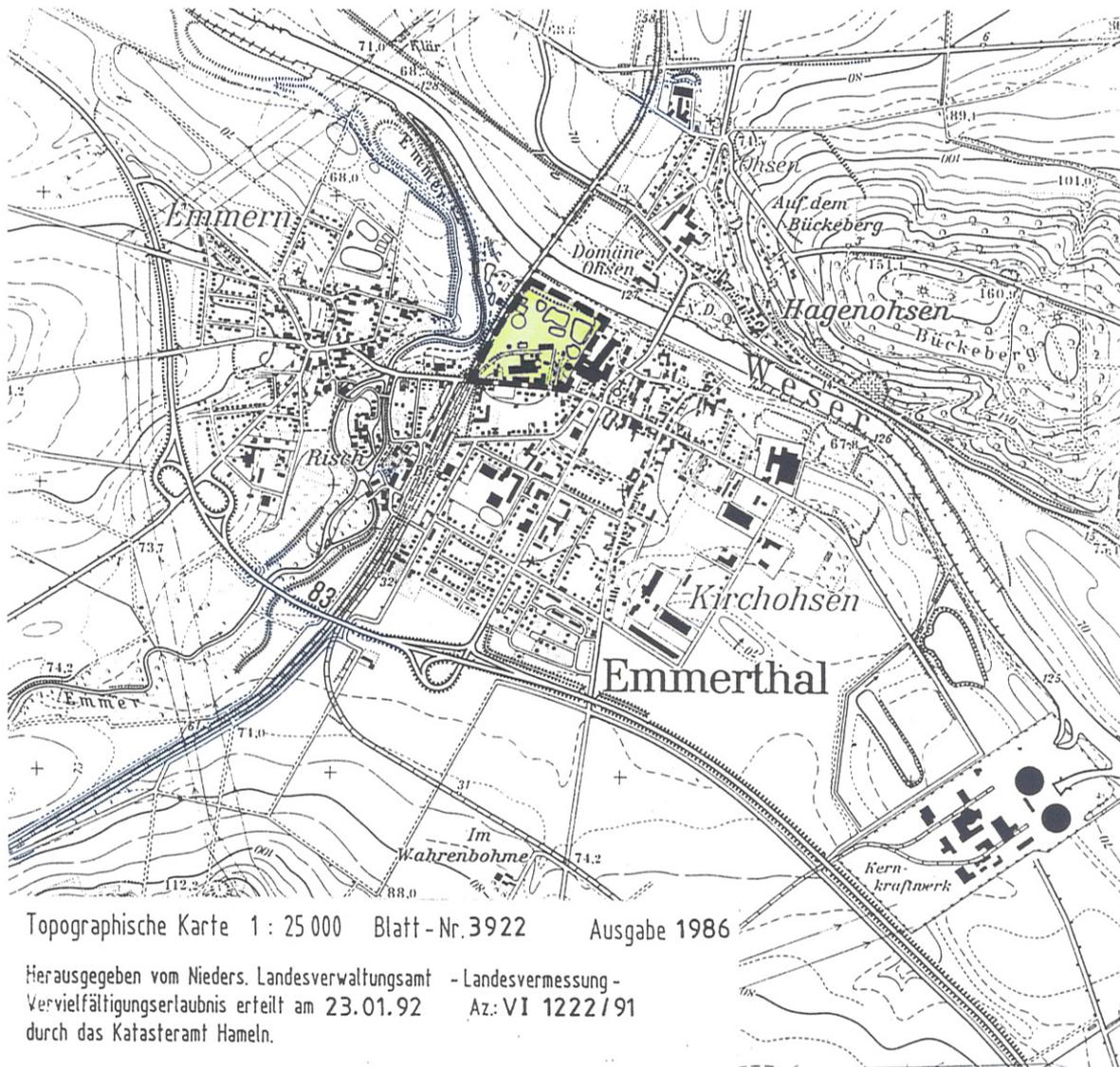


- Urschrift -

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "Zuckerfabrik"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
Gemeinde Emmerthal Ortsteil Kirchohsen
Landkreis Hameln-Pyrmont
Regierungsbezirk Hannover

Stand: 19.12.1995



Topographische Karte 1 : 25 000 Blatt - Nr. 3922 Ausgabe 1986

Herausgegeben vom Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 23.01.92 Az.: VI 1222 / 91
durch das Katasteramt Hameln.

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 3
1.1 Lage, Geltungsbereiche und Größen der Plangebiete	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	1
1.3 Flächennutzungsplan	1 - 3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	4 - 8
3.1 Nutzungsstruktur	4 - 5
3.2 Verkehrserschließung	5
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	5 - 7
3.4 Gestaltung baulicher Anlagen	8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8 - 17
4.1 Art der baulichen Nutzung	8 - 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9 - 10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen	11 - 13
4.5 Verkehrsflächen	13 - 15
4.6 Sichtdreiecke	16
4.7 Maßnahmen zum Schallschutz	16 - 17
5. Ver- und Entsorgung	17 - 18
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen	18
7. Altlasten	18 - 19
8. Baugrund, Grund- und Wasserstände	19 - 20
9. Flächenbilanz	21
10. Bodenordnende Maßnahmen	21
11. Kosten, Finanzierung	22
12. Als bald zu treffende Maßnahmen	23
13. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	23

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Kirchohsen, und zwar östlich der Bahnstrecke Hannover - Soest, nördlich der Hauptstraße und südlich der Weser.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 41/1, 43/5, 43/8, 47/17, 47/10, 43/10, 43/16, 43/12, 43/14, 281/9, 1022/43, 1053/43, 1023/43 und 1054/43 sowie teilweise die Flurstücke 30/28, 281/10 und 47/16 der Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 9,374 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die im Plangebiet gelegenen Flächen umfassen das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Kirchohsen sowie die bestehende Wohnbebauung an der Straße "Am Herrenanger". Die ehemalige Bebauung des Geländes geht aus den zeichnerischen Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hervor (sh. Kap. 1.3).

Die baulichen Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik sind nunmehr abgebrochen, so daß die Fläche für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Demgegenüber ist das Wohnhaus Hauptstraße 60b sowie die Wohnbebauung an der Straße "Am Herrenanger" weiterhin bestehend.

Im nördlichen Plangebiet liegen die Flächen der ehemaligen Schlammteiche, welche mit verschiedenartiger Vegetation umstanden sind.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 03.09.1984 (Az.: 309.4-21101.2-52/11/84) genehmigt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 03.10.1984 im Amtsblatt Nr. 21 für den Regierungsbezirk Hannover wirksam geworden.

Er weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Da nach dem Abbruch der Zuckerfabrik nunmehr geänderte städtebauliche Entwicklungs-

ziele für den Kernbereich Kirchohsens bestehen, wurde die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 3. Änderung in eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert.

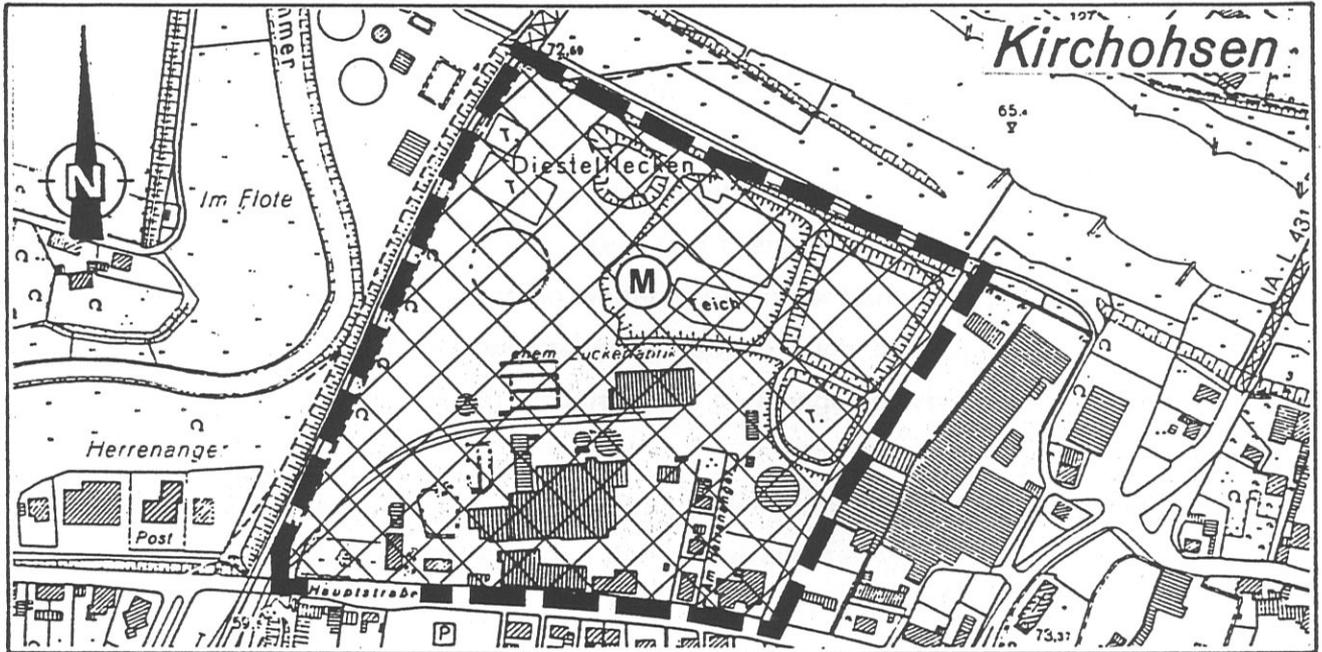
Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom Rat der Gemeinde Emmerthal am 29.05.1995 beschlossen worden. Sie ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 05.12.1995 unter Auflagen genehmigt worden. Der das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik betreffende Teilplan ist unten dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE EMMERTHAL

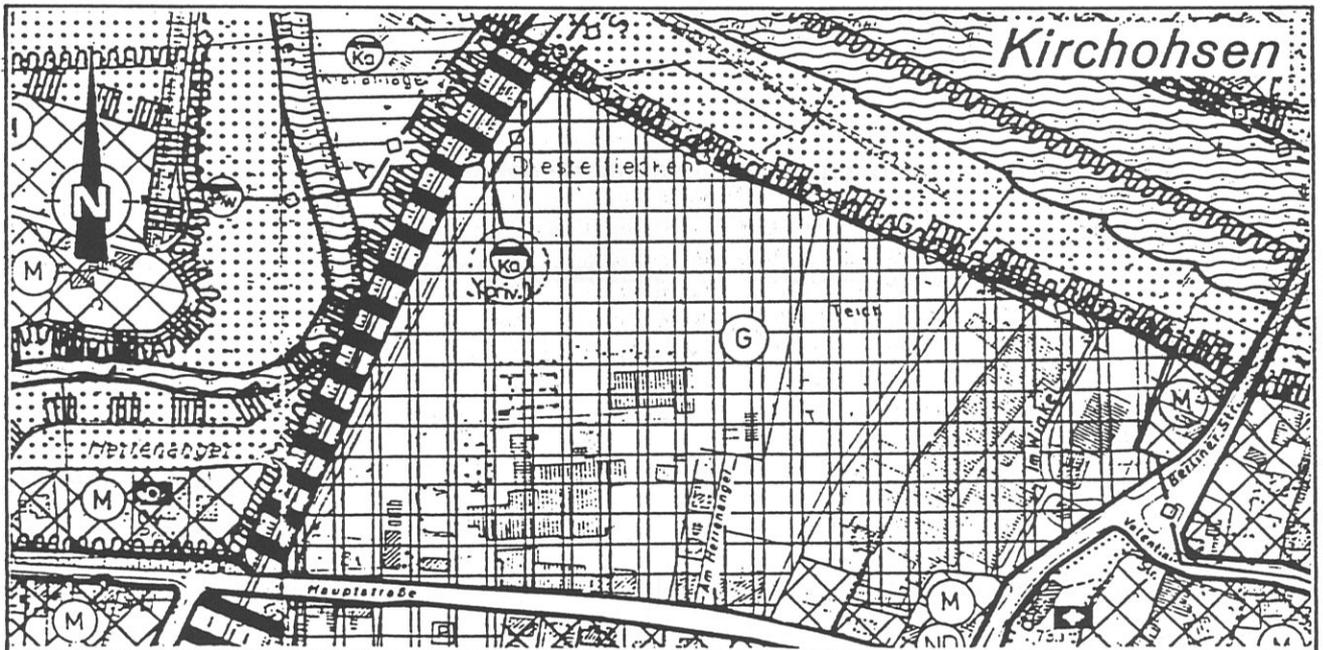
3. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG - TEILPLAN 3

Maßstab 1 : 5 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Maßstab 1 : 5 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER ÄNDERUNG



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-GEMISCHTE BAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 NR. 2 Bau NVO)

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Emmerthal das Ziel, die durch den Abbruch der Zuckerfabrik in Kirchohsen gegebenen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten bauleitplanerisch zu steuern. Dabei soll einerseits die Versorgungsstruktur - hier vornehmlich mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs - verbessert werden. Andererseits ist ein weiteres Ziel in der Bereitstellung von Wohnbauland für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sowie auch den Eigenheimbau zu sehen. Außerdem ist der Bau eines neuen Kindergartens im Plangebiet vorgesehen.

Neben der Ausweisung den o.g. Entwicklungszielen entsprechender Baugebiete soll der Bebauungsplan Nr. 54 u.a. die folgenden Zwecke erfüllen:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine den Entwicklungszielen entsprechende Nutzungsstruktur vorgesehen. So sind neben den verschiedenen Formen des Wohnungsbaus auch Einrichtungen des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors anzusiedeln.

Im Plangebiet ist dabei eine standortspezifische Nutzungsgliederung vorgesehen, die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen überwiegend auf die südlichen Bereiche beschränkt, während die Wohnfunktionen überwiegend in den

nördlichen und westlichen Bereichen anzusiedeln sind. Auf diese Weise sind für die o.g. Einrichtungen eine gute Erreichbarkeit und für das Wohnen eine relativ ruhige Lage sichergestellt.

Die gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze auszuweisende Spielplatzfläche ist im Plangebiet bereitgestellt. Dieser soll separat zum Kindergarten erstellt werden, da ansonsten Nutzungskonflikte zwischen öffentlicher Zugänglichkeit einerseits und betreutem Spielbetrieb andererseits entstehen würden.

3.2 Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Hauptstraße. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Planstraßen sowie über Wegeverbindungen in nördliche (Weser), östliche (Brotfabrik) und südliche (Am Herrenanger) Richtungen.

3.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, der die möglichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild aufzeigt. In dieser Untersuchung werden auch die sinnvollen bzw. notwendigen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Diese sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen und werden in Kap. 4.4 näher erläutert.

Im folgenden ist das Kapitel "Gesamt-Kompensationsbilanz" des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 54 (Verfasser: Dipl.-Ing. Klaus Freese, Hämelschenburg) wiedergegeben, welches eine Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation beinhaltet.

GEMEINDE EMMERTHAL

GESAMT-KOMPENSATIONS-BILANZ:

Eine bundesweit geltende Vorgabe für die Berechnung von Biotopwerten und die Aufrechnung von Eingriffsfolgen gegen nachvollziehbar ermittelte Ausgleichsleistungen existiert zur Zeit nicht.

Nach § 10 NNatG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vor Ort) auszugleichen. Der Ausgleich ist als erfolgreich zu bewerten, wenn langfristig keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben oder die Harmonie des Landschaftsbildes wiederhergestellt ist. Der Gesetzgeber gesteht dem Eingriffverursacher damit zu, daß unerhebliche oder mittelfristig andauernde Beeinträchtigungen (unausgeglichen) geduldet werden.

Ziel jeder Kompensationsleistung muß sein, das Gleichgewicht der Faktoren des Naturhaushaltes wiederherzustellen. Dies kann theoretisch nur erreicht werden, wenn sich jede Ausgleichsmaßnahme speziell auf den betroffenen Faktor des Naturhaushaltes bezieht. D.h. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser (durch Versiegelung) wären z.B. durch Aufbruch augenblicklich versiegelter oder überbauter Flächen auszugleichen oder der Verlust eines Röhricht-Biotops wäre durch Neufestsetzung eines Feuchtbiotops zu kompensieren. In der Praxis läßt sich diese Idealvorstellung nur selten verwirklichen. Es sieht vielmehr so aus, daß einige Eingriffsfolgen kaum so weit ausgeglichen werden können, daß die Beeinträchtigung unter die Schwelle der Erheblichkeit sinkt, während bei anderen eine Überkompensation bzw. eine wesentliche Steigerung der Biotopwerte möglich ist.

Für den Bereich des vorliegenden B-Planes läßt sich zu den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild folgende Bilanz aufstellen:

BODEN UND WASSER:

Zwangsläufig werden bei einer Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten ausgedehnte Bodenflächen überbaut und für Erschließungsmaßnahmen befestigt. Teilbereiche müssen ggf. sogar zum Schutz des Bodens und des Grundwassers versiegelt werden. Im nordöstlichen Sektor des Geltungsbereiches werden bisher offene Bodenflächen überbaut. Diese Beeinträchtigung der Faktoren Boden und Wasser wird durch umfangreiche "Entsiegelung" von bisherigen Betriebsflächen der Zuckerrübenfabrik ausgeglichen. Anstelle der vollversiegelten Flächen des Fabrikgeländes werden Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4 und 0,3 ausgewiesen.

Diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sichern den Verbleib eines unversiegelten Flächenanteils, der als Lebensraum für Bodenorganismen und als Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades vor und nach dem Eingriff (siehe S. 7, Abschnitt BODEN) ergibt folgende Bilanz:

Altversiegelungen der Zuckerfabrik	= 41.640,00 m ²
mögl. Versiegelung laut Festsetzungen	= 36.716,29 m ²

Reduzierung der Versiegelung um:	4.923,71 m ²
----------------------------------	-------------------------

LUFT:

Entsprechend der vorstehenden Kompensationsbilanz werden sich die für das Kleinklima relevanten offenen Bodenflächen durch die Festsetzungen des B-Planes gegenüber dem Ursprungszustand des Geländes vergrößern und die Emissionen der neuen Nutzungen verringern, so daß weder zusätzliche Beeinträchtigungen des Kleinklimas noch Belastungen durch Schall- und Geruchsemissionen zu erwarten sind.

TIERWELT:

Die Lebensbedingungen für die heimische Tierwelt waren durch den Umfang der Beeinträchtigungen, der von der Zuckerrübenverarbeitung ausgingen, stark eingeschränkt. Erst nach Stilllegung des Werkes konnten sich ungestörte Biotope entwickeln. In unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Wohnbauten und Gewerbeeinrichtungen wird der Pegel der Störungen wieder ansteigen. Die Beeinträchtigungen werden sich jedoch auf eine gleichbleibende Amplitude einpendeln, so daß sich stabile Lebensräume für das gesamte Spektrum der sogenannten 'Kulturfolger' unter den Kleinsäugetieren und Vögeln entwickeln werden. Die Ausdehnung der Flächen läßt Nischen mit Ruderalvegetation zu, so daß auch ein befriedigendes Angebot an Lebensräumen für Insekten bestehen bleiben wird.

GEMEINDE EMMERTHAL

PFLANZENWELT:

Durch die geplanten Festsetzungen werden zwar in geringem Umfang Wuchsstandorte von Pflanzen vernichtet, in anderen Bereichen aber erhebliche Lebensräume für Pflanzen dazugewonnen. (siehe Versiegelungsbilanz im Abschnitt BODEN). Der Verlust der wertvollen Seggen- und Binsengesellschaften im Bereich der Schlammteiche kann nicht ausgeglichen werden.

LANDSCHAFTSBILD:

Der Geltungsbereich des B-Planes ist keine Fläche, die für den Naturgenuß aufgesucht wurde. Der Raum wurde durch Baumassen und Emissionen geprägt, die das Landschafts- und Ortsbild in der Vergangenheit erheblich belasteten.

Das B-Plangebiet grenzt jedoch im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Wesertal". Durch Ausstrahlung der im Nordosten geplanten Bebauung ist eine Beeinträchtigung eines Landschaftsraumes möglich, der wegen seiner landschaftsästhetischen Qualitäten unter Schutz gestellt wurde.

Die potentiellen Beeinträchtigungen lassen sich durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Pufferzone und durch ein weitestmögliches Abrücken der Baugrenzen von der Nordgrenze des Geltungsbereiches so weit einschränken, daß langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet zu erwarten sind.

GESAMTBILANZ:

Die potentiellen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch zeichnerischen und textliche Festsetzungen so weit ausgeglichen werden, daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Die Versiegelungsbilanz ergibt einen Überschuß von ca. 4.923,71 m², der für Ausgleichmaßnahmen genutzt wird. Für die Kompensation des Verlustes der Schlammteiche werden Ersatzmaßnahmen nordwestlich des Geltungsbereiches vorgenommen (siehe ANLAGE III).

3.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Festsetzungen zu ortsbildprägenden Baumerkmale getroffen worden.

Neben der Höhe der Gebäude sind hier insbesondere Vorgaben zur Dachgestaltung und Dachneigung getroffen worden. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst ortsbildgerechte, dem ländlichen Siedlungstyp entsprechende Bebauung vorgegeben werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Zuckerfabrik" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (Nbauo) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 158) in der z. Zt. gültigen Fassung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Dabei sind die Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Diese Gliederung erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

In den nördlichen und westlichen Baugebieten ist die Schaffung relativ ruhiger Bereiche vorgesehen, welche u.a. auch für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Demgegenüber sind die östlich bzw. südlich der Planstraße "A" gelegenen Baugebiete aufgrund der direkten Anbindung an das örtliche Haupterschließungsnetz (Hauptstraße) für Nutzungen mit relativ starkem Verkehrsaufkommen vorgesehen.

Auf den am Herrenanger liegenden Flächen ist aufgrund der vorhandenen Struktur und Lagebeziehungen eine Gliederung nach den o.g. Zielsetzungen nicht mehr möglich.

Die Ansiedlung von Tankstellen ist für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen, da diese der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung entgegenwirken würden. Gleichwohl ist der Bedarf an Tankstellen in der Ortschaft Emmerthal als gedeckt anzusehen.

Im zentralen Plangebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Hier ist der Bau eines neuen Kindergartens vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Zusätzliche Bestimmungen zur Höhe der Baukörper sind in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung getroffen (s.u.).

Die Grundflächenzahlen sind in Süd-Nord-Richtung in der Weise gestaffelt, daß im zentralen Bereich an der Hauptstraße mit 0,6 die größtmögliche Ausnutzung gegeben ist, während in den nördlich anschließenden Baugebieten mit GRZ von 0,4 bzw. 0,3 die Ausnutzungsmöglichkeit zum Ortsrand hin abnimmt.

Um in allen Baugebieten eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden zu verhindern, sind die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen der GRZ durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- auf 25 vom Hundert beschränkt.

Die Geschößflächenzahl ist in Abhängigkeit von der GRZ und der Geschossigkeit auf 0,8 bzw. 1,2 im südlichen Bereich und 0,6 bzw. 0,3 im nördlichen Bereich festgesetzt. Die Beschränkung der Höhenentwicklung erfolgt von drei Vollgeschossen in den zentralen Baugebieten über zwei und ein Vollgeschöß im Bereich an der Planstraße "B".

Die vorstehend beschriebenen Festsetzungen der Ausnutzungsziffern bezwecken eine möglichst hohe Intensität der Bebauung in den südlich der Planstraße "A" gelegenen Bereichen, während nach Norden zum Ortsrand hin eine Abnahme der Höhenentwicklung als auch der flächenmäßigen Ausdehnung baulicher Anlagen festgeschrieben ist, um somit einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den südlich der Planstraße "A" gelegenen Bereich erscheint die Festsetzung der Bauweise nicht zweckmäßig, da im Bereich der Hauptstraße eine intensive, raumbildende Bebauung zu bevorzugen ist. Auch für die Gemeinbedarfsfläche wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um eine eventuelle spätere Erweiterung des Kindergartens nicht zu unterbinden.

Für die nördlich angrenzenden Baugebiete ist die offene Bauweise, welche eine Beschränkung der Gebäudelängen auf maximal 50 m beinhaltet, festgesetzt. Hierdurch soll eine gewissen Transparenz des Plangebietes gewahrt bleiben und eine blockbildende Bebauung verhindert werden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen

Folgende im Grünordnungsplan empfohlene Maßnahmen und Flächenausweisungen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhaltung eines am zentralen nördlichen Rand des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufenden Gehölzgürtels aus Haselsträuchern und Feldahornen
- Erhaltung eines Gehölzstreifens aus Bergahornen entlang der östlichen Grabenparzelle
- Erhaltung einer Reihe von Bergahornen östlich des "Herrenanger"
- Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen auf 25 %
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Bepflanzung des ausgewiesenen Lärmschutzwalles mit heimischen Gehölzen
- Pflanzgebot am nordöstlichen Rand des Plangebietes als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf Stellplatzflächen (1 Baum je 6 Stellplätze)

Außerdem sind im nordwestlichen Bereich der ehemaligen Schlammteiche die folgenden, im Grünordnungsplan erläuterten Maßnahmen vorgesehen:

GEMEINDE EMMERTHAL

ERLÄUTERUNG

Durch die Festsetzungen im B-Plan Nr. 54 werden im Nordosten des Geltungsbereiches zwei Schlammteiche vernichtet d.h. zugeschüttet und teilweise überbaut. Der Vegetationsbestand, der damit vernichtet wird, zeigte Entwicklungstendenzen, die mittelfristig zu einer Einstufung als 'Besonders geschützter Biotop' nach § 28a NNatG geführt hätte. (in § 28a werden aufgeführt: Sümpfe, Röhrichte, seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Verlandungsbereiche stehender Gewässer)

Ein Ausgleich für die "zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes" ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Der Eingriffsregelung folgend sind diese daher "an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Weise wiederherzustellen".

Das Flurstück 43/8 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Es zeigt ähnlich Vegetationsstrukturen und bietet sich daher für Ersatzmaßnahmen an. Der augenblickliche Zustand der Fläche ist noch geprägt von der vergangenen Nutzung und der Phase des Umbruchs: inselartig hat sich in einem runden, betongefassten Becken eine Röhrichtgesellschaft aus Rohrkolben (*Typha latifolia*) entwickelt. Ca. 75 m nördlich liegt ein Erdbecken mit Verlandungsvegetation. Die restlichen Flächen sind überwiegend als Boden- und Bauschutt-Deponie genutzt worden. Ältere Ablagerung haben sich mit einer Hochstaudenflur begrünt. In Teilbereichen steht noch frisch planierter Rohboden bzw. die Pflasterdecke der ursprünglichen Wegeerschließung an.

Das vorliegende Entwicklungskonzept zeigt die Maßnahmen auf, die aus Sicht der Landschaftsplanung und des Naturschutzes erforderliche sind, um aus inselartig verstreuten, naturfremden Biotopen einen homogenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Für die im einzelnen aufgeführten Maßnahmen sprechen folgende Argumente:

Maßnahme 1: Beseitigung von Baustahl....

Materialablagerungen und deren zu erwartende Zersetzungsprodukte, die zu einer Störung der Funktionen des Naturhaushaltes führen können, würden den Wert der Entwicklungsmaßnahmen schmälern.

Sie sind im Zuge der Planierungsarbeiten aufzuspüren, zu laden und abzufahren.

Maßnahme 2: Beseitigung von Bauschutt und Beton...

Biotop-Entwicklungsziel ist die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzengesellschaften flacher Stillgewässer und Verlandungszonen, nicht aber für Gesellschaften von Fels- und Schotterfluren. Die willkürlichen abgelagerten Bauschutt und Betonmassen können einem landschaftsgestalterischen Ziel nutzbar gemacht wer-

den: durch Einbau in Fortsetzung des Immissionschutzwalles und Profilierung eines auslaufenden Bogens nach Osten kann die landschaftsästhetische Wirkung der bisherigen Wallanlage harmonisiert werden.

Maßnahme 3: Einplanung der Flächen...

Zur Schaffung von Wuchsstandorten für die Pioniergesellschaften an Flachgewässern sind Geländemulden erforderlich, in denen sich Niederschlagswasser sammeln kann. Durch Einbau einer Sohle aus Ton oder tonigem Lehm kann die Phase der natürlichen Verschlammung soweit abgekürzt werden, daß die angestrebte Standortqualität sofort erreicht wird.

Maßnahme 4: Herstellung einer Leitungstrasse...

Durch die Festsetzung im B-Plan werden in großem Umfang Flächen überbaut bzw. als Verkehrsflächen versiegelt. Auf ihnen kann keine Versickerung zur Grundwasserneubildung mehr stattfinden. Zur Minimierung dieses Verlustes für den Naturhaushalt sollen die in der Nachbarschaft der Biotop-Entwicklungsfläche anfallenden Niederschlagsmengen, die auf Dachflächen gesammelt werden, über eine Rohrleitung in den bestehenden, ehemaligen Schlammteich geleitet werden. Die in Frage kommenden Regenfallrohre sind in einen Anfangs- oder Übergabeschacht aus Betonschachtringen ohne Sohle einzuführen. Der Auslauf in das Versickerungsbecken ist gegen das Eindringen von Kleinsäugern und Lurchen durch eine serienmäßige Klappe zu sichern.

Maßnahme 5: Einzäunung der Entwicklungsfläche

Das für die Fläche angestrebte Entwicklungsziel kann nur erreicht werden, wenn eine ständige Frequentierung durch Kinder und Hunde bzw. ein Mißbrauch als Deponie mit angemessenen Mitteln verhindert wird. Für diese Zwecke üblich und in seiner landschaftsästhetischen Wirkung vertretbar ist ein Knotengeflecht von 1,6 m Höhe. Es wird an verzinkten Schnell-Montage-Pfosten befestigt.

Maßnahme 6: Pflanzung eines Schutzgürtels...

Eine landschaftsgerechte, dauerhafte Abschirmung kann nur durch eine Pflanzung erreicht werden. Dazu wird beiseitig des Zaunes eine Reihe dorniger Sträucher gepflanzt. Die Artenauswahl orientiert sich an den traditionellen Wallhecken: danach kommen in Frage:

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Bocksdorn (*Lycium halmifolium*)

als Baumarten alle 10,0 m im Wechsel:

Stieleiche (*Quercus robur*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Nordwestlich der Planstraße "B" ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Die gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze notwendige Fläche berechnet sich wie folgt:

Baugebiete mit GFZ = 1,2:	24.945 m ²
Baugebiete mit GFZ = 0,6:	3.705 m ²
Baugebiete mit GFZ = 0,3:	3.768 m ²
nutzbare Spielplatzfläche =	$(24.945 \text{ m}^2 \times 1,2 + 3.705 \text{ m}^2 \times 0,6 + 3.768 \text{ m}^2 \times 0,3) \times 2 \% = \underline{\underline{666 \text{ m}^2}}$

Bei der vorstehenden Berechnung sind die Baugebiete südlich bzw. östlich der Planstraße "A" und westlich der Grundstücke "Am Herrenanger" 1 - 5 ausgenommen worden, weil für diese Flächen bereits eine gewerbliche Nutzung feststeht und eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Im Bebauungsplan ist eine Spielplatzfläche von Brutto 853 m² ausgewiesen, so daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen "A" und "B". Außerdem sind weitere Wegeverbindungen ausgewiesen sowie die Straße "Am Herrenanger" im Bestand festgeschrieben.

Die Planstraße "A", welche von der Hauptstraße ausgehend bereits in einer Länge von ca. 115 m hergestellt ist, erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m bzw. 4,50 m und einen östlich bzw. südlich angesetzten Schrammbord von 0,75 m Breite. Westlich bzw. nördlich der Fahrbahn schließen sich ein kombinierter Park-/Grünstreifen von 2,50 m bzw. 2,00 m und ein Gehweg von 1,50 m Breite an. Die Planstraße "A" endet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,00 m, welcher gemäß EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) für die überwiegende Anzahl der zugelassenen Lastkraftwagen das Wenden ohne Rangieren zuläßt.

Die Planstraße "B" wird mit einer Mischverkehrsfläche von 4,00 m ausgestattet, wobei Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer anzusehen sind. Seitlich verspringend ist ein kombinierter Park-/Grünstreifen von 2,00 m Breite angeordnet. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr LKW/LKW vorzusehen.

Die Planstraße "B" endet in einer Wendeanlage, welche gem. EAE 85 für das Wenden von Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t) bei einmaligem Zurücksetzen bemessen ist.

Ergänzend zu den oben beschriebenen Planstraßen sind Wegeverbindungen von jeweils 3 m Breite ausgewiesen. Diese Wege sollen Verbindungen zu den ausgewiesenen Ausgleichsflächen (Unterhaltungsarbeiten o. ä.) zur nördlich gelegenen Weser (Naherholung) sowie zum östlich angrenzenden Gelände der Brotfabrik schaffen, welches mittelfristig ebenfalls für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen wird. Die erstgenannte Wegeverbindung wird zusätzlich für eine Erschließung des Kindergartens herangezogen, da dieser seinen Eingangsbereich an der Nordseite des Gebäudes haben wird.

Zusätzlich ist eine Verbindung zur Straße "Am Herrenanger" ausgewiesen. Dieser Weg ist für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, sollte jedoch im Notfall auch eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge u. ä. bieten.

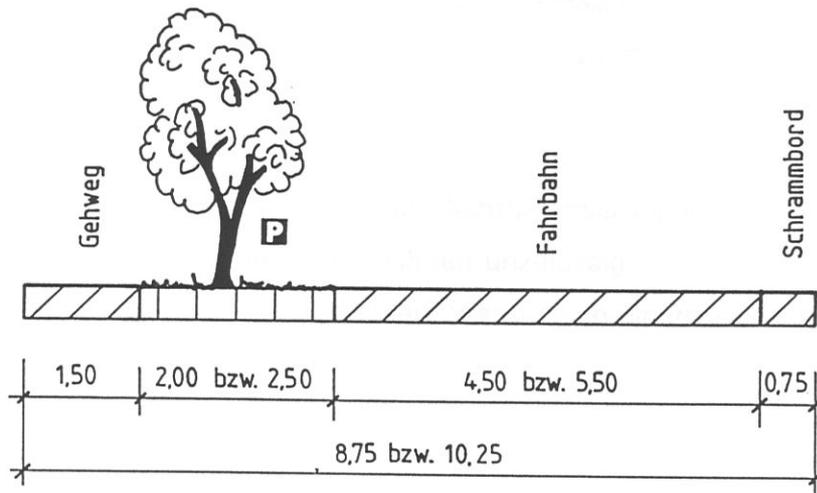
Die beschriebenen Erschließungsanlagen sind im folgenden als Regelquerschnitte dargestellt.



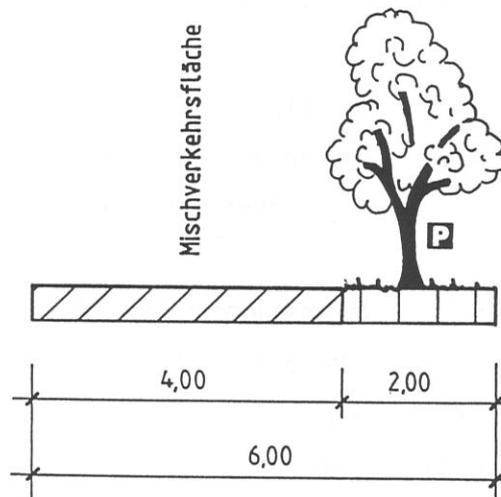
Regelquerschnitte

M. 1 : 100

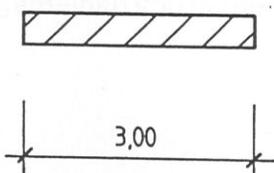
PLANSTRASSE "A"



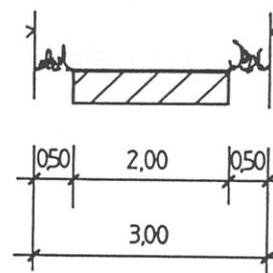
PLANSTRASSE "B"



WEG
(befahrbar)



FUSSWEG (F)



4.6 Sichtdreiecke

Zur sicheren Verkehrsführung an der Einmündung der Planstraße "A" in die Hauptstraße sind Sichtdreiecke für die Annäherungssicht gemäß den "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Knotenpunkte -" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ausgewiesen.

Innerhalb dieser Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

Laubbäume werden jedoch zugelassen, wenn sie in einem Abstand von mehr als 10 m voneinander stehen.

4.7 Maßnahmen zum Schallschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten gem. DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") angefertigt worden, in welchem die Auswirkungen der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie Hannover - Soest untersucht und geeignete Maßnahmen beschrieben wurden (sh. auch Kap. 6).

Aufgrund der Tatsache, daß im Mischgebiet auch Wohngebäude entstehen können, wurde bei der Beurteilung der Schallsituation diese auf die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes abgestellt.

Als aktive Maßnahme des Schallschutzes ist aus o.g. Gutachten die Ausweisung einer Fläche für den Immissionsschutz entwickelt worden. Auf dieser Fläche ist ein geforderter Lärmschutzwall von 6,00 m Höhe über den Schienen bereits hergestellt worden. Der Wall ist im nördlichen Bereich noch entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verlängern.

Als weitere Schallschutzmaßnahme sind für die Schlafräume, von welchen aus die Bahnstrecke eingesehen werden kann, Schallschutzfenster textlich festgesetzt, da für den Zeitbereich Nacht noch Überschreitungen der anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 berechnet wurden. Die angegebene Schallschutzklasse 2 wird dabei im allgemeinen von heute handelsüblichen Fenstern eingehalten (Einfachfenster mit Gesamt-

glasdicke ≥ 8 mm). Generell wird jedoch empfohlen, die Schlafräume an den der Bahnstrecke abgewandten Hausseiten anzuordnen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung in der Hauptstraße bestehender Anlagen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Elektrizitätswerk Wesertal (Elektrizität und Gas)
- Deutsche Bundespost - Bereich Telekom -,
- Gemeinde Emmerthal (zentrale Trinkwasserversorgung).

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" im Mischgebiet 96 m³/h Wasser für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen.

Aufgrund der örtlichen Druckverhältnisse (6,0 bar in der Hauptstraße) können die o.g. Löschwassermengen gefördert werden, so daß auf zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen verzichtet werden kann. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Hameln-Pyrmont sowie den Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser - Schmutzwasser) vorgesehen. Dabei erfolgt die Regenwasserabführung für die nordöstlichen Grundstücke in östliche Richtung zu einem Graben, welcher in die Weser führt. Die südlich der Planstraße "A" gelegenen Grundstücke werden zur Hauptstraße hin entwässert, während das nördlich der Planstraße "A" anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit in den nördlich gelegenen ehemaligen Schlammteich geführt wird, um dort zu versickern.

Das Schmutzwasser wird in südliche Richtung zur bestehenden Kanalisation in der Hauptstraße geführt. Die Ableitung erfolgt zum zentralen Klärwerk Kirchohsen.

6. Vereinbarkeit mit benachbarten Nutzungen, Immissionen

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen störende Auswirkungen auf benachbarte Gebiete, die über das zumutbare Maß hinausgehen, nicht erkennen. Von den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes ist die nordwestlich verlaufende Bahnlinie Hannover - Soest als Emitent anzusprechen.

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete möglichst vermieden werden.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes ist ein Schalltechnisches Gutachten (Bearbeiter: Morszeck Beratende Ingenieure GmbH, Hameln, aufgestellt am 28.01.1992) erarbeitet worden, in welchem die Schallimmissionen quantifiziert und auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") bewertet wurden.

In Umsetzung der Ergebnisse o.g. Gutachtens sind die in Kap. 4.7 bereits beschriebenen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, um ein verträgliches Nebeneinander des Schienenweges und der zulässigen Wohnfunktionen sicherzustellen.

7. Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Zuckerfabrik und der geplanten Nutzung u.a. für Wohnzwecke ist eine Gefährdungsabschätzung bezüglich möglicher Boden- oder Grundwasserverunreinigungen durchgeführt worden (Bearbeiter: R. Meyer Beratende Ingenieure, Hameln, aufgestellt am 06.12.1990 und 04.02.1991).

Im Rahmen der Untersuchungen sind folgende Parameter quantifiziert worden:

ph-Wert, Leitfähigkeit, Ammonium, Sulfat, Sulfid, Chlorid, Bor, Blei, Cadmium, Nickel, Chrom, IR-KW (Öle, Kraftstoffe), EOX und AOX (Halogenorganische Verunreinigungen), Phenolindex, BTX, GC-ECD-Screening

Im Ergebnis ist hier festzuhalten, daß aufgrund der vorliegenden Befunde eine Einschränkung für sensible Nachnutzungen (z.B. Wohnen, Hausgärten, Spielplatz) nicht angebracht erscheint.

8. Baugrund, Grund- und Weserwasserstände

Wiederum in Bezug auf die vormalige Nutzung des Plangebietes als Zuckerfabrik mit den dazugehörigen Schlammteichen im nördlichen Bereich stellt sich die Frage der Bebaubarkeit des Geländes. Zur Beurteilung liegen folgende Untersuchungen vor:

- Generelle Baugrunduntersuchung (Bearbeiter: Dipl.-Ing. K.-W. Arndt, Gehrden, aufgestellt am 26.08.1991)
- Untersuchungen zur Nachnutzung der nördlichen Grundstücksbereiche (Bearbeiter: Morszeck Beratende Ingenieure GmbH und Dipl.-Ing. K.-H. Arndt, aufgestellt am 17.05.1993).

Generelle Aussagen lassen sich wie folgt treffen:

Für die Bauflächen südlich der Planstraße "A" werden keine besonderen Baugrundprobleme erwartet, wobei jedoch die Fundamente und Bauwerksreste der ehemaligen Zuckerfabrik zu erhöhten Aushub- bzw. Gründungskosten führen können.

Die Bauflächen nördlich der Planstraße "A" sind nur mit Sondermaßnahmen, wie z.B. Baugrundverbesserungen mit Schottersäulen oder vermörtelten Stopfsäulen, zu bebauen, da der Boden hier nur bedingt tragfähig ist.

Im Rahmen der o.g. generellen Baugrunduntersuchung sind durch Herrn Dipl.-Ing. K.-H. Arndt folgende Aussagen zu den Grund- und Weserwasserständen getroffen worden:

"Das Grundwasser spiegelte sich während der Erkundungsarbeiten im Juli und August 1991 in verschiedenen Tiefenlagen zwischen + 64,5 bis + 69,0 NN ein. Ein geschlossener Wasserhorizont zeichnet sich zwischen + 66,5 und 64,5 NN ab. Das Wasserspiegelgefälle ist zur Weser gerichtet. Die höheren Wasserstände sind Stau- und Schichtenwasserbildungen.

Seit 2 Jahren besteht ein Niederschlagsdefizit. In nassen Jahreszeiten muß mit höheren Wasserständen gerechnet werden.

Die nachstehenden Weserwasserstände habe ich telefonisch beim Wasser- und Schifffahrtsamt Hannoversch-Münden angefragt. Sie bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Das Hochwasser 1946 wurde an der Eisenbahnbrücke (Weser-km 127,3) gemessen. Die Hochwassermarken 1981 und 1987 wurden am Wehrpegel Hameln abgelesen und sind hochgerechnet. Die Hochwasser-Ereignisse halten im allgemeinen 2 bis 3 Tage an.

Hochwasser	1946	+ 70,25 NN
	1981	+ 69,20 NN
	1987	+ 69,10 NN
Mittelwasser		+ 65,25 NN

Nach den Beobachtungen der Betriebsleitung der Zuckerfabrik haben Hochwässer der Weser keinen wahrnehmbaren Einfluß auf die Teichwasserstände ausgeübt."

9. Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	93.738 m ²	= 9,374 ha	= 100,0 %
Nettobauland:	49.501 m ²	= 4,950 ha	= 52,8 %
davon mit GRZ 0,3:	7.462 m ²		
mit GRZ 0,4:	12.715 m ²		
mit GRZ 0,6:	29.324 m ²		
Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten):	3.800 m ²	= 0,380 ha	= 4,1 %
Öffentl. Verkehrsfläche:	5.459 m ²	= 0,546 ha	= 5,8 %
davon Planstraße "A":	3.485 m ²		
Planstraße "B":	789 m ²		
Wege:	464 m ²		
Herrenanger:	721 m ²		
Ausgleichsflächen	34.125 m ²	= 3,413 ha	= 36,4 %
davon Lärmschutzwall:	8.735 m ²		
Kinderspielplatz:	853 m ²	= 0,085 ha	= 0,9 %

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Emmerthal wird zur Verwirklichung der exekutiven Maßnahmen des Bebauungsplanes die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Fläche für den Immissionsschutz erwerben.

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen zur Grundstücksneuordnung (sogenannte "freiwillige Umlegung") keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

12. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden (zunächst nur Planstraße "A"):

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen (Planstraße "A", Fläche für den Immissionsschutz)
2. Erstellung der Baustraße (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
4. Wasserversorgung

12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen

Zu 1.	rd.	425.000,00	DM
zu 2.	rd.	420.000,00	DM
zu 3.	rd.	152.000,00	DM
zu 4.	rd.	57.000,00	DM

Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 4 sind von der Gemeinde Emmerthal vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind im Haushalt der Gemeinde Emmerthal entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 54 "Zuckerfabrik" gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

Emmerthal, den **20. 12. 95**




.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am **11.12.1995** gebilligt.

Emmerthal, den **20. 12. 95**




.....
Ratsvorsitzender


.....
Gemeindedirektor