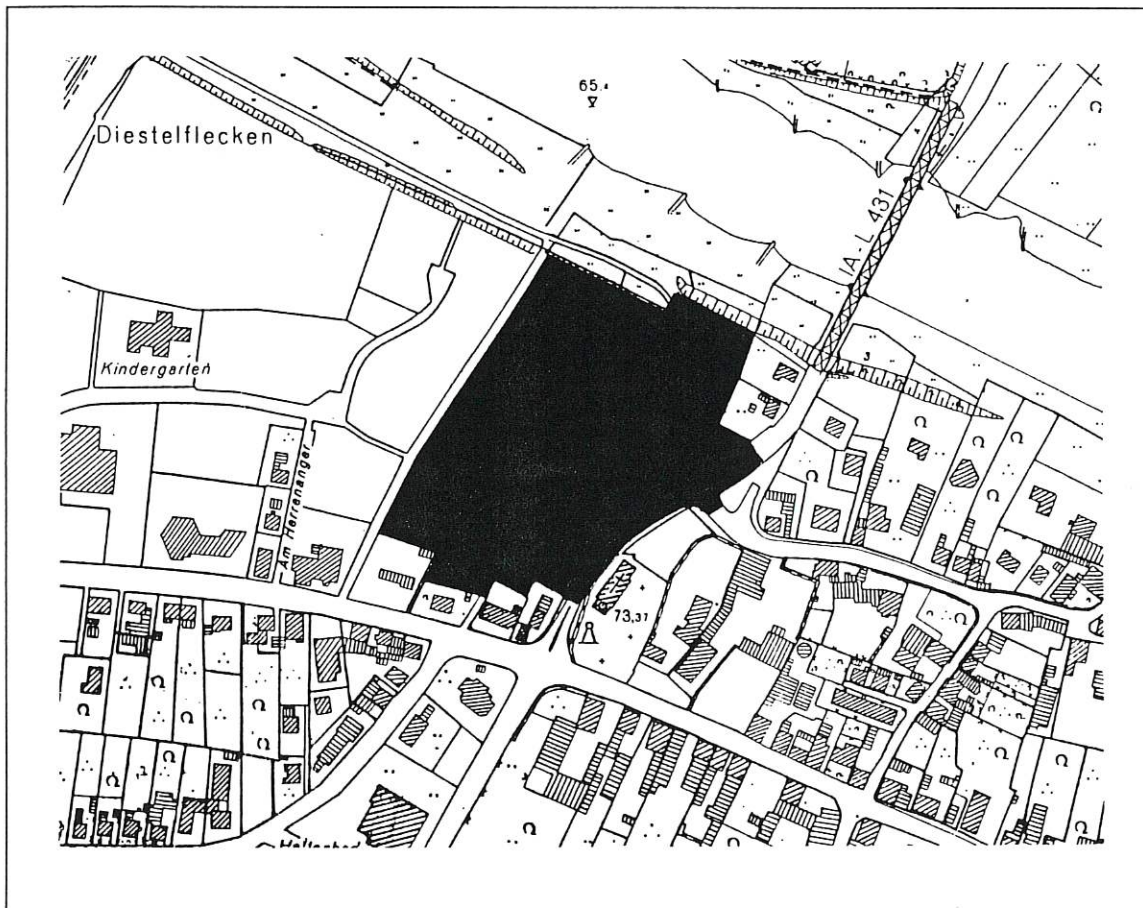


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 60

"NEUE MITTE" OT Kirchohsen



Begründung

**für den Bebauungsplan Nr. 60,
„Neue Mitte“
Gemeinde Emmerthal, OT Kirchohsen**

Landkreis Hameln-Pyrmont

Auftraggeber:

Gemeinde Emmerthal
Der Gemeindedirektor
Berliner Straße 15
31860 Emmerthal

Auftragnehmer:

planerzirkel
Dipl.- Ing. Bernd Schmalenberger
Schützenallee 53
31134 Hildesheim

Stand:

Februar 1998

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ALLGEMEINES	1
1.1	Lage im Gemeindegebiet des OT Kirchhosen	1
1.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.3	Fläche des Plangebietes	2
2.0	ANGABEN ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	2
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.0	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
4.0	ANGABEN ZUM PLANINHALT IM EINZELNEN	3
4.1	Erfordernis und Planungsanlaß	3
4.2	Nutzungsstruktur, Nutzungsart	4
4.2.1.	Bereich: Dorfkirche	4
4.2.2.	Bereich: zwischen der Straße „Im Winkel“ und der „Berliner Straße“	5
4.2.3.	Bereich: östlich des Grabens „Herrenanger“ MI 2	7
4.3	Verkehr	8
4.4	Öffentliche Einrichtungen	8
4.5	Immissionen	8
4.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.6.1	Bereich: Dorfkirche	11
4.6.2	Bereich: zwischen der Straße „Im Winkel“ und der „Berliner Straße“	11
4.6.3	Bereich: östlich des Grabens „Herrenanger“	12
4.7	Ermittlung der städtebaulichen Werte	12
5.0	ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG	12
5.1	Erschließung und Verkehrsflächen.	12
5.2	Spielplatzversorgung	13
5.3.	Trinkwasserversorgung; Abwasser; Oberflächenwasser	14
5.3.1.	Trinkwasser	14
5.3.2.	Abwasser	14
5.3.3.	Regenwasser	14
5.4	Elektroversorgung und Fernmeldeanlagen	14
5.5	Gasversorgung	14
6.0	BELANGE VON LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ	15
6.1	Allgemeine Beurteilung	15
6.2	Naturräumliche Situation	15
6.3	Wasserschutz	15
6.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	16
6.5	Klima / Luft	16
6.6	Empfehlungen für Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan	16
6.7	Grün und Freiflächen	17
7.0	ALTLASTEN UND ALTABLAGERUNGEN	17

1.0 ALLGEMEINES

Das durch Abriß des ehemaligen Gewerbebetriebes „Brotfabrik“ zur Zeit brach liegende Gelände des Plangebietes soll neu geordnet und in Zusammenhang zum gewachsenen Ortskern des OT Kirchohsen städtebaulich attraktiv entwickelt werden.

Ziel ist es eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten, die hilft, Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren und hier im direkten Gegenüber zur alten Dorfkirche von Kirchohsen einen Teil verlorengegangener Identität entstehen zu lassen.

Um diese Entwicklung des Gebietes in städtebaulich verträglichem und rechtlich abgesichertem Rahmen durchführen zu können, hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emmerthal am 09.12.96 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel den F-Plan gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, in folgenden Punkten städtebauliche Ordnung und Planungssicherheit zu erzielen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung,
2. Festsetzung einer städtebaulich verträglichen Nutzung unter Berücksichtigung der z. Z. vorhandenen und geplanten Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes.
3. Wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen und geplanten Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen.

1.1 Lage im Gemeindegebiet des OT Kirchohsen

Das Gebiet liegt westlich der Berliner Straße und nördlich der Hauptstraße (L 431). Geprägt wird das Gebiet durch seine unmittelbare Randlage zum historischen Ortskern und der Lage an der Weser. Eine alte Bruchsteinmauer markiert den Übergang vom Plangebiet zur Weseraue. Westlich wird das Gelände durch den Graben „Herrenanger“ und südlich durch die Bebauung entlang der Hauptstraße abgeschlossen.

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich markiert im wesentlichen den Standort des ehemaligen Gewerbebetriebes und Teile der angrenzenden Bebauung bzw. Grundstücke.

Der Geltungsbereich betrifft Flur 1 Gemarkung Kirchohsen und verläuft im:

- Norden
entlang des nördlichen Grenzverlaufes der Flurstücke: 60/8, 47/28 und 48/10
- Westen
entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 54 „Zuckerfabrik“

- Süden
entlang des nördlichen Grenzverlaufes der Flurstücke:
48/9, 47/12, 48/7, 283/7, 53/7, 71/13

- Osten
entlang des westlichen Grenzverlaufes der Flurstücke:
284/14 und 63/11
Ab der nördlichen Flurstücksgrenze der Kirche 68/5 verläuft die Grenze ca.
1,00 – 2,50 m innerhalb des Flurstückes 284/18 bis zum Einmündungsbereich
der Valentinistraße. Danach folgt der Geltungsbereich dem westlichen Grenz-
verlauf des Flurstückes 63/11 bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

1.3 Fläche des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha

2.0 ANGABEN ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. der Änderung Nr. 7, genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 18.11.1997 (Az. 204-206.11-21101.2-7-52/23/97), entwickelt.

Im F-Plan (7. Änderung) ist das Plangebiet teilweise als *Gemischte Baufläche* und im nord-westlichen Bereich als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von **Mischgebietsflächen** sowie Flächen für **Allgemeine Wohngebietsnutzung** vereinbaren sich also mit den Darstellungen im F-Plan.

3.0 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gelände ist nahezu eben. Gegenüber der zur Weserbrücke ansteigenden Berliner Straße ist ein Niveauunterschied von ca. 0,50 - 1, 10 m vorhanden.

Die westlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als *Gemischte Baufläche* dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches selbst ist entsprechend des 7. F- Planänderungsentwurfes als *Gemischte Baufläche* und *Wohnbaufläche* gekennzeichnet.

Die Fläche des ehemaligen Gewerbebetriebes, der neu gebildeten Flurstücke 48/10 und 60 /8, besteht zu 100 % aus eingebneter Fläche, zum größten Teil ohne Bewuchs. Vor der Beräumung war die Fläche des Kernbereiches des Geländes zu ca. 90% (Entspr. GRZ 0,9 - 1,0) bebaut bzw. versiegelt.

Die kleinere Fläche östlich der Straße „Im Winkel“ wies einen Versiegelungsgrad von ca. 50 % auf. Sie grenzt östlich an die vorhandene Wohnbebauung (Zwei Wohnhäuser) der Berliner Straße und nördlich an die Weseraue.

Im Bereich der Einmündung der Straße „Im Winkel“ und südlich davon, sind Spuren des historischen Stadtgrundrisses erhalten geblieben. Die noch im Einmündungsbereich zur Berliner Straße vorhandene Bebauung (Flurstück 66/5) wird zu Wohnzwecken genutzt.

Gegenüber der Kirche ist auf dem Flurstück 53/12 ein befestigter Parkplatz, der im wesentlichen von Kirchenbesuchern frequentiert wird, entstanden. Südlich schließt ein zu Wohn- und Gewerbezwecken (Friseur) genutztes Gebäude an.

Entlang der Hauptstraße (L 431) hat sich eine Bebauung etabliert, die ihrem Charakter nach dem eines Mischgebietes entspricht und die im gültigen Flächennutzungsplan auch so ausgewiesen ist.

4.0 ANGABEN ZUM PLANINHALT IM EINZELNEN

4.1 Erfordernis und Planungsanlaß

Das zur Zeit brach liegende Gelände des Plangebietes war bis zur Errichtung der ehemaligen Brotfabrik teilweise historischer Ortskern des Dorfes Kirchohsen. Dieser historische Bezug ist, wie zu jener Zeit nicht unüblich, bei dem späteren Ausbau der Berliner Straße fast völlig unberücksichtigt geblieben. Auch wenn die funktionalen Gegebenheiten (Weserquerung, Verkehrsführung, Ampelregelung etc.) befriedigend gelöst wurden, so ist doch auch offensichtlich, daß durch diese Maßnahmen ein Teil städtebaulicher Identität an dieser Stelle verlorengegangen ist und das Ortsbild an dieser Stelle stark in Mitleidenschaft genommen wurde.

Nach Aufgabe des Betriebes und Räumung des Geländes ist die Gemeinde Emmerthal Eigentümerin des Grundstückes geworden, um an dieser markanten Stelle im Gemeindegebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Städtebauliche Zielvorstellung ist es, eine Entwicklung zu ermöglichen, die hilft, Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu heilen und die hier im direkten Gegenüber zur alten Dorfkirche von Kirchohsen einen Teil der verlorengegangenen Identität neu entstehen läßt.

Weiterhin werden Nutzungen festgesetzt, die im Kontext der vorhandenen oder geplanten Nachbarschaft stehen und eine verträgliche Weiterentwicklung des Plangebietes sicherstellen. Die Nutzungsart im Plangebiet wird deshalb durch entsprechend unterschiedliche Einschränkungen der Mischgebietenutzung definiert. Im Zuge dieses Verfahrens ist eine weitere Differenzierung von Wohn- und Mischgebietenflächen erfolgt, um das Konfliktpotential im Plangebiet selbst weiter einzuschränken.

4.2 Nutzungsstruktur, Nutzungsart

Das Plangebiet bildet den städtebaulichen Übergang des historischen Dorfgebietes (M) und der Bebauung im Baugebiet der ehemaligen „Zuckerfabrik“ (MI). Die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Berliner Straße markiert den Übergang vom Dorfgebiet zum Plangebiet. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) im Plangebiet, wird die Entwicklung eines durchmischten Plangebietes mit überwiegender Wohnanteil ermöglichen. Die ortszentrumnahe Lage des Gebietes kann somit, wie in Dorfgebieten üblich, zu gewerblichen als auch zu Wohnzwecken entwickelt werden. Insofern läßt sich eine städtebaulich harmonische Entwicklung für das Gebiet selbst, und auch für die Übergangsbereiche zum Dorfgebiet prognostizieren.

Die Zonierungen ergeben sich aus der besonderen städtebaulichen Leitvorstellung

- der Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte
- der geplanten Erschließungsstruktur
- der harmonischen Einbindung und Überleitung an vorhandene Bebauung
- der Entwicklung der geplanten Bebauungsstrukturen
- der geplanten Oberflächenwasserbewirtschaftung.

Es ergeben sich drei Bereiche.

4.2.1. Bereich: Dorfkirche MI 1

Es ist hier die besondere städtebauliche Zielvorstellung, ein marktplatzartiges Gebäudeensemble zu entwickeln. Durch die halbkreisförmige Anordnung der Bauflächen soll eine marktplatzähnliche geschlossene Bebauung im Sinne einer Einkaufszeile entstehen. Bisher in Emmerthal noch nicht oder nur unzureichend angebotenen Sortimente sollen sich hier etablieren. Dies können z. B. Fischgeschäft, Bäcker / Café; Drogerie / Kosmetik, Fotogeschäft, Geschenkartikelladen, Autobedarf, Süßwarenladen, Metzger, Schuhhaus, Papier- und Schreibwarengeschäft u. a. sein. Da nicht auszuschließen ist, das solche eher kleinteiligen Nutzungen auch zusammenhängend passagenartig zusammengefaßt werden, wird auf eine Flächenfestsetzung verzichtet. Diese ergibt sich aus der allgemeinen Festsetzung des Mischgebietes und kann 700 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Zur Vermeidung sogenannter „toter Zonen“ durch Fehlnutzung der Erdgeschoßbereiche werden solche Nutzungen, die den Zusammenhang der Einkaufszeile unterbrechen und den Kundenstrom abbrechen lassen, ausgeschlossen. So kann z. B. vermieden werden, daß ein Einzelhandelsgeschäft unmittelbar neben einer EG-Wohnung liegt. Der marktplatzartige Charakter wäre damit verloren. Eine entsprechende textliche Festsetzung sichert diese spezielle Planungsabsicht durch eine horizontale Gliederung im Erdgeschoß mit entsprechender Einschränkung der Nutzungsarten. Ausgeschlossen werden deshalb (Ausschluß nur im EG):

- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohnnutzungen
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die besondere Sensibilität des Ortes und das Herausbilden der gewünschten Bebauungsstruktur eines Marktplatzes lassen den Ausschluß einzelner Betriebs-

gattungsarten, die potentiell ein hohes Maß an Unvereinbarkeit (und Vermeidung toter Zonen) in sich tragen, als städtebaulich vertretbar erscheinen. Speziell sind deshalb folgende Betriebsgattungsarten ausgeschlossen (Ausschluß nur im EG):

- Sexshops
- Bestattungsunternehmen mit und ohne Sarg- oder Urnenverkaufsausstellung.

Unvereinbarkeiten können mit dieser Festsetzung zwar nicht völlig ausgeschlossen werden, grobe Unverträglichkeiten (z. B. Spielzeuggeschäft / Sexshop etc.) und damit Fehlentwicklungen bei der Ansiedlung von Betrieben sind jedoch durch diese Festsetzung vermeidbar.

Allgemein ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, weil diese mit den städtebaulichen Zielvorstellungen an dieser Stelle nicht vereinbar erscheinen.

4.2.2. Bereich: zwischen der Straße „Im Winkel“ und der „Berliner Straße“ MI 3, 4 und MI 5

Dieser Bereich bildet einerseits den Übergang von vorhandener zur geplanten Bebauung, andererseits grenzt er an die Weser. Die städtebauliche Leitidee zielt daraufhin ab, hier ein attraktives Wohngebiet bzw. verträgliches Gewerbe anzusiedeln.

MI 3

Um den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung (Flurstücke 62/1, 693/62, 60/8) und der geplanten WA - Nutzung zu gewährleisten, werden im MI 3 Betriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 (nur Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe) 6, 7 und 8 ausgeschlossen. Die Einzelhandelsnutzung soll zur Berliner Straße hin orientiert angesiedelt werden.

MI 4

Allgemein ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, weil diese mit den städtebaulichen Zielvorstellungen an dieser Stelle nicht vereinbar erscheinen.

MI 5 (Nördlicher Teil)

Die Nutzungsart im MI 5 (Nord) orientiert sich einerseits am MI 4, reagiert andererseits jedoch auch auf die starke Verlärmung durch die Berliner Straße L 431.

Die Festsetzung einer Baulinie sichert im MI 5 die städtebauliche Absicht, eine eindeutige städtebaulich wirksame Raumkante im Einfahrtsbereich der Planstraße A zu entwickeln. Die für den Ortsteil Kirchhosen ortstypische Straßenrandbebauung ist hierfür unter anderem Motiv (siehe auch nachfolgenden Punkt). Andererseits kann durch diese Festsetzung sichergestellt werden, das nur im geringen Umfang z. B. Vorgartennutzungen in diesem stark verlärmten Bereich stattfinden.

Aufgrund der relativ starken Immissionsbelastung aus Straßenverkehr (Berliner Straße ca. 11050 Kfz / 24h) wird im Erdgeschoß die lärmempfindliche Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohnen) ausgeschlossen. Es sind für diesen Bereich zu-

sätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe auch hierzu Pkt. 4.5 Immissionen).

Obwohl das Konfliktpotential hinsichtlich der Immissionsbelästigung durch diese Festsetzungen nicht völlig ausgeräumt wird, minimieren sie diesen jedoch erheblich. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellung, die vorhandene Bebauung zu integrieren (siehe auch nachfolgenden Punkt) und den festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen, erscheint die Festsetzung als Mischgebiet auch aus schallhygienischer Sicht planungsrechtlich vertretbar.

MI 5 (vorhandene Bebauung Flurstück 66/5)

Die vorhandene Bebauung im MI 5 (Flurstück 66/5) ist die letzte bauliche Spur des ehemaligen Ortsgrundrisses vor dem Ausbau der L 431 (siehe Anlage 3). Das Gebäude stand in unmittelbarer Nachbarschaft zur alten Dorfschule. Es war das Eckgebäude von der „Verlängerung Valentinistraße“ / „Weg zur Dorfkirche“. Nach Ausbau der L 431 wurde aus der „Verlängerung Valentinistraße“ die Werkszufahrt der ehemaligen Brotfabrik. Der „Weg zur Dorfkirche“ fiel brach und diente zeitweise als „wilder“ Werksparkplatz. Ein Teilbereich wurde als Parkplatz für Gottesdienstbesucher der Ortskirche ausgebaut und wird als solcher bis heute in dieser Art genutzt.

Der letzte Eigentümerwechsel am Gebäude des Flurstückes 66/5 fand zu einer Zeit statt, in der die Brotfabrik mit ihrer Tag- und Nachtproduktion noch in Betrieb war. Zur Beurteilung der jetzigen Planungssituation kann dies, besonders in Hinblick auf die Immissionsbelastung, nicht unberücksichtigt bleiben.

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt und steht heute nach Abriß der Brotfabrik allein auf weiter Flur. Diesen städtebaulichen Mißstand zu heilen, ist u. a. Ziel des Bebauungsplanentwurfes.

Das geschieht im wesentlichen durch Heranrücken und Anordnung neuer Nachbarbebauung, im MI 1, MI 4, MI 5 (Nord). Die vorhandene Bebauung wird in einem neuen Gebäudekontext, wie er auch schon zu Zeiten der alten Dorfschule vorhanden war, gebracht, der in seiner Ensemblewirkung einen geschlossenen Charakter vermitteln wird. Die festgesetzten Baulinien der Nachbarbaufelder MI 1 und MI 5 (Nord) unterstützen diese Planungsabsicht.

Die vorhandene Bebauung (66/5) erhält ein Baufeld, das den Bestand berücksichtigt. Es kann so sichergestellt werden, daß eines der letzten Spuren des alten Ortsgrundrisses an dieser Stelle und somit die Identität des Ortes erhalten bleibt.

Hier findet eine wichtige städtebauliche Verzahnung von alter und neuer Bebauung statt. Für die Zukunft bietet sich die Chance, diesen Effekt bei einer eventuellen Sanierung des vorhandenen Gebäudes reizvoll herauszuarbeiten.

Obwohl die geplante Bebauung das MI 5 (66/5) städtebaulich einbetten wird, ist sie doch von direkt angrenzenden Verkehrsflächen umgeben. Um negative Auswirkungen zu minimieren, wird das MI 5 (66/5) nördlich und südlich von öffentlichen Grünflächen eingerahmt. Die unmittelbare Umgebung der vorhandenen Bebauung mit ihrer Wohnnutzung wird damit aufgewertet und unterstützt die Planungsabsicht, die vorhandene Bebauung in das geplante Gesamtensemble städtebaulich zu integrieren.

Hauptkonfliktpunkt bleibt die starke Verlärmung durch die Berliner Straße L 431. Das Schallgutachten 97417 des „Akustikbüros Göttingen“ von 6/97 untersucht auch die Auswirkungen des geplanten Parkplatzes und kommt zu der Auffassung, „das durch den geplanten Parkplatzneubau inkl. der Parkplatzerschließungsstraße kei-

ne schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft hervorgehoben werden.“ (siehe Anlage 2, Pkt. 7, Abs. 2).

Da das Gebäude MI 5 (66/5) Bestandsschutz genießt und ein Rückbau als nicht realisierbar erscheint, würde der Verzicht (wegen starker Verlärmung) auf eine Bebauung im MI 5 (Nord) eine städtebauliche Lücke entstehen lassen, die (wie vor beschrieben) gerade mit diesem Bebauungsplan geschlossen werden soll.

Insofern wird der harmonischen Einbindung und Integration der vorhandenen Bebauung an das Plangebiet höhere Priorität eingeräumt als dem Immissionsschutz durch Verzicht einer Bebauung.

Auch aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus, weil die Ortsbildbeeinträchtigung zu erheblich ausfallen würde und hier im direkten Gegenüber der Dorfkirche als völlig unverträglich erscheinen. Es werden deshalb passive Maßnahmen zum Schutz der Mischgebietsnutzung festgesetzt (siehe hierzu Pkt. 4.5 Immissionen).

Die Festsetzung als Mischgebietsnutzung läßt ein harmonisches Zusammenwachsen von vorhandener und geplanter Nutzungsstruktur erwarten.

Allgemein ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, weil diese mit den städtebaulichen Zielvorstellungen an dieser Stelle nicht vereinbar erscheinen.

4.2.3. Bereich: östlich des Grabens „Herrenanger“ MI 2, WA 1 und 2

WA 1 und 2

Hier grenzt der Planbereich direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“. Dort sind Flächen für Mischgebietsnutzung festgesetzt. Der Abstand zur geplanten Bebauung läßt die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsnutzung zu. Ziel dieser Festsetzung ist es, ein harmonisches Nebeneinander der Plangebiete und im Plangebiet selbst sicherzustellen.

MI 2

Der Bereich, der zur Hauptstraße hinzeigt, ist für Mischgebietsnutzung vorgesehen. Die Bebauung entlang der Hauptstraße entspricht ihrem Charakter nach der eines Mischgebietes.

Insbesondere wurde im Schallgutachten Nr. 97417 vom 20.06.97 des „Akustikbüros Göttingen“ dieses Nebeneinander auch hinsichtlich der Immission aus der benachbarten Tankstellennutzung untersucht. Die maßgeblichen Richtwerte werden um mindestens 5 dB (A) unterschritten (siehe auch hierzu Anlage 2, Auszug aus dem Schallgutachten, Pkt. 7, Abs. 1). Es kann deshalb von einem verträglichen Nebeneinander des Plangebietes zur vorhandenen Bebauung ausgegangen werden.

Die Einzelhandelsnutzung soll im Plangebiet zur Berliner Straße hin orientiert angesiedelt werden. Es erfolgt deshalb ein Ausschluß der Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Allgemein ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, weil diese mit den städtebaulichen Zielvorstellungen an dieser Stelle nicht vereinbar erscheinen.

4.3 Verkehr

Der Planbereich wird durch eine Zufahrtsmöglichkeit von der Berliner Straße (L 431) mit einer Stichstraße erschlossen. Sie dient ausschließlich den Anliegern als Erschließungsstraße. Im Zuge dieses Verfahrens ist ein Erschließungsentwurf für die Einbiegesituation der Planstraße A und Valentinistraße entwickelt und mit den beteiligten Behörden abgestimmt worden. Die hohe Verkehrsfrequenz von 11050 Kfz/ 24 h rechtfertigt dieses abgestimmte Vorgehen. Der Erschließungsentwurf ist in der Anlage 1 der Begründung dargestellt. Die schon vorhandene Straße „Im Winkel“ wird in ihrem Sitz nur leicht verändert und den Gegebenheiten angepaßt.

Eine ÖPNV - Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Berliner Straße.

Der Bahnhof Emmerthal ist ca. 800 m entfernt. Hiermit ist der öffentliche Regionalverkehrsanschluß möglich.

4.4 Öffentliche Einrichtungen

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den privaten und öffentlichen Einrichtungen wie Verbrauchermärkten, diversen Einzelhandelsbetrieben, Post, Bank, Kirche und soll diese teilweise selbst beherbergen. Die Grund-, Haupt- und Realschule sind am Ort vorhanden. Der nächste Kindergarten ist im benachbarten Baugebiet „Zuckerfabrik“ erreichbar (250 m entfernt) und kann ohne Querung einer befahrenen Straße gut zu Fuß erreicht werden.

Das nächste Gymnasium ist in Bad Pyrmont bzw. in Hameln. Die vorgenannten Einrichtungen haben noch Kapazitäten für Neuaufnahmen.

4.5 Immissionen

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes hinreichend bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Einem wirksamen vorbeugenden Immissionsschutz ist deshalb ausreichend Rechnung zu tragen.

Orientierungswerte zur Beurteilung der Situation bietet die DIN 18005. Im Zuge dieses Verfahrens ist das Schallgutachten Nr. 97417 vom „Akustikbüro Göttingen“ erarbeitet worden, das detailliert die Konfliktbereiche betrachtet und Empfehlungen ausspricht, die Grundlage dieser Begründung und der textlichen Festsetzungen sind.

Die besonderen städtebaulichen Aspekte, wie sie unter Punkt 4.2, 4.3 und 4.6.2 dieser Begründung ausführlich beschrieben sind, führen dazu, daß Teilflächen des Bebauungsplangebietes in Bereichen angeordnet sind, in denen die Vorbelastung oberhalb der maßgebenden Immissionsgrenzwerte festgestellt wurden. Am stärksten betroffen ist hiervon das MI 5 (im Gutachten als MI 4 bezeichnet).

Die im Rahmen des B-Planes festgesetzten Baugrenzen und Baulinien halten einen Abstand (kürzeste Entfernung) von ca. 15 m zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte.

Durch die Berliner Straße L 431 (1293 Kfz/Std. gem. Auskunft Ldkr. Hameln-Pyrmont 1993) ist die vorhandene Bebauung (Berliner Straße 31, 29, 23 und Hauptstraße 50, 50a, 52) hinsichtlich der Geruchs- und Schallimmission vorbelastet. Im vorliegenden Schallgutachten wird ein Rechenwert von 11050 Kfz / 24h ermittelt.

Die geplante Nutzung wird deshalb auf Arten (Wohn- und Mischgebietsnutzung) beschränkt, die nur eine geringe oder keine zusätzliche Immissionsbelastung verursachen. Durch die Planstraße A und die Parkplatzflächen am MI1 werden max. 150 Kfz-Bewegungen/Std. erwartet und sind hinsichtlich ihres Immissionspotentials für das Plangebiet nicht weiter relevant (siehe Anlage 2, Pkt. 7, Abs. 2).

Die Hauptimmissionsquelle bleibt die L 431 Berliner Straße / Hauptstraße.

Entsprechend des Berechnungsmodus der DIN 18005 treten an der Baugrenze des MI 5, die am dichtesten an die Schallquelle heranreicht, als Schallimmission

- tags ca. 70 dB (A)

auf.

Die Ermittlung des Nachtwertes erfolgte rechnerisch und wird im vorliegenden Gutachten mit:

- nachts ca. 60 dB (A)

angegeben.

Im MI 1, MI 3 und MI 4 werden die Werte aus der Lärmkarte des Schallgutachtens entnommen. Sie betragen im südlichsten Baufeldbereich des MI 1

- tags ca. 65 dB (A).

Bei Anwendung der Berechnungsempfehlung des Gutachtens Pkt. 6.2.2 Absatz 3

- nachts ca. 55 dB (A).

Bei Berücksichtigung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind hinsichtlich der Beurteilung der aktuellen Lärmimmissionen in Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte (Orientierungswerte) zugeordnet; sie stellen jedoch nur Hilfs- bzw. Orientierungswerte und keine Höchst- oder Grenzwerte für die Bauleitplanung dar. Sie können im Rahmen der Abwägung unter- bzw. überschritten werden.

Gem. DIN 18005 sind in Mischgebieten folgende Immissionsrichtwerte zugeordnet:

- **tags 60 dB (A) und**
- **nachts 50 dB (A).**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die vor genannten Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im MI 5 tags und nachts um 10 dB (A) und im MI 1, MI 3 und MI 4 tags und nachts um 5 dB (A) überschritten werden.

Das Abrücken der Bebauung im MI 1, MI 3, MI 4 und MI 5 von der Schallquelle würde eine städtebauliche Lücke entstehen lassen, die gerade mit diesem Bebauungsplan geschlossen werden soll. Insofern stellt der Verzicht einer Bebauung keine geeignete Maßnahme dar, die Schallproblematik planerisch in den verlärmten Bereichen zu bewältigen.

Zur Minderung der Lärmbelastung sind aus städtebaulichen und aus wirtschaftlichen Erwägungen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Die negative Ortsbildbeeinflussung durch z. B. eine Lärmschutzwand an dieser Stelle, ist hier im direkten Gegenüber zur Ortskirche völlig unverträglich.

Daher können nur passive Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden zur Anwendung kommen. Nach den o. g. Ergebnissen hinsichtlich der auftretenden Lärmimmissionen sind im Rahmen dieses B- Planes **passive Schallschutzmaßnahmen** geplant und zur Realisierung vorgeschlagen, um innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel zu gewährleisten, der eine von Außengeräuschen weitestgehend ungestörte Nutzung ermöglicht.

Zur Ermittlung, welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, dient die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Berechnung der derzeitigen im Planbereich zu erwartenden Lärmimmissionen hat Mittelungspegel ergeben, von

- tags ca. 66 - 70 dB (A) im MI 5
- tags ca. 61 - 65 dB (A) im MI 1, MI 3, MI 4.

Bei Anwendung der DIN 4109 Tab. 8 werden die berechneten Mittelungspegel dem

- Lärmpegelbereich IV, 66 - 70 dB (A) MI 5 und dem
- Lärmpegelbereich III, 61 - 65 dB (A) MI 1, MI 3, MI 4

zugeordnet.

Bei Anwendung der Tabelle 10 dieser Richtlinie ergeben sich die bewerteten Schalldämmmaße für Außenwände und Fenster bei bestimmten Fensterflächenanteilen. Für die Festsetzung zugrundegelegt ist ein Schalldämmmaß bei einem Fensterflächenanteil von 30 %.

In Anlage 2 ist auszugsweise DIN 4109 „Passiver Lärmschutz“ beigefügt aus der sich vorgenannte Anwendungen ergeben.

Im MI 5 ergibt sich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen somit für Außenwände ein bewertetes Schalldämmmaß von R_w 45 dB und für Fenster von R_w 35 dB (A). Diese Werte sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen anzuwenden, die der Schallquelle zugewandt sind. Bei Büroräumen kann entsprechend Tab. 8 und 10 von einem Schalldämmmaß von R_w 35 dB(A) ausgegangen werden.

Im MI 1, MI 3 und MI 4 ergibt sich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen für Außenwände ein bewertetes Schalldämmmaß von R_w 35 dB und für Fenster von R_w 32 dB (A). Diese Werte sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen anzuwenden, die der Schallquelle zugewandt sind. Bei Büroräumen kann entsprechend Tab. 8 und 10 von einem Schalldämmmaß von R_w 30 dB (A) ausgegangen werden.

Für die von maßgeblichen Lärmquellen abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden. Für Büroräume gilt dies entsprechend.

Die erforderliche Schallminderung kann in der Regel nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden. Da besonders in Schlafräumen Anforderungen an Frischluft gestellt werden, wird empfohlen, bei Neubauten eine entsprechende Grundrißgestaltung zu wählen, bei der die schutzbedürftigen Räume auf der L 431 abgewandten Seite liegen. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so ist eine schalldämmte Zwangslüftung auszuführen.

Diese Maßnahmen werden auch für die vorhandene Bebauung vorgeschlagen, haben jedoch nur empfehlenden Charakter. Insofern können mögliche Konflikte aus der geplanten Nutzung als gelöst angesehen werden.

4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Mischgebietsnutzung im Plangebiet kann die entstandene Lücke im Kernbereich des OT Kirchhosen geschlossen und ein städtebaulich wünschenswerter Übergang zur vorhandenen Bebauung definiert werden. Der städtebauliche Entwurf dient als Leitbild für die Festsetzungen.

Es sollen drei Zonen gebildet werden.

4.6.1 Bereich: Dorfkirche MI 1

Der Bereich in unmittelbarer Nähe zur Dorfkirche wird stärker verdichtet als der gesamte übrige Planbereich. Durch die halbkreisförmige Anordnung der Bauflächen soll eine marktplatzähnliche geschlossene Bebauung entstehen. Um sicherzustellen, daß die gewünschte Verdichtung auch erfolgt, wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Weiterhin wird als Grundflächenzahl 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellung einer homogenen Bebauungsstruktur werden im weiteren die Traufhöhen verbindlich festgesetzt.

Um sicherzustellen, daß die forumartige, halbkreisförmige Bebauung als zentraler Punkt der städtebaulichen Entwurfsidee auch umgesetzt wird, ist eine Baulinie zur Berliner Straße hin eingeführt. Da eine runde Bauform nur unter erheblichen baulichen Aufwendungen umgesetzt werden kann, ist die Bebauung auch durch Gebäude mit geraden Raumkanten möglich. Hierzu sind maximale Raumkantenlängen festgesetzt.

Die eigentliche Marktplatzfläche ist als beruhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.

4.6.2 Bereich: zwischen der Straße „Im Winkel“ und der „Berliner Straße“, MI 3 MI 4 und MI 5

Dieser Bereich bildet einerseits den Übergang von vorhandener zur geplanten Bebauung, andererseits grenzt er an die Weser. Es werden deshalb zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität festgesetzt.

MI 4 und 5

Im Einfahrtsbereich der Planstraße A, wird die Nutzungsintensität wie zuvor aufgeführt, festgelegt. Es wird eine geschlossene, zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und eine GFZ mit 0,8 festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, entlang der Berliner Straße eine höhere Verdichtung durch eine geschlossene Bauweise zum Schutz der rückwärtigen Bebauung zu erzielen. Außerdem wird so die vorhandene Bauhöhe der Bebauung in der Nachbarschaft zum Plangebiet (Flurstücke 66/5, 62/1) berücksichtigt. Um dem Charakter der in Emmerthal ortsüblichen straßenbegleitenden Bauweise zu erhalten, wird hier eine Baulinie festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung im MI 5 wird die jetzt erfolgenden Nutzungsintensität festgesetzt. Die angrenzenden Grünflächen verbessern die Aufenthaltsqualität dieser Fläche, die zur Zeit zu Wohnzwecken genutzt wird.

MI 3

Dieser Bereich grenzt an die Weserauenwiesen.

Hier ist der Übergang zur Landschaft und die Nachbarschaft der Wohnbebauung (Flurstücke 62/1, 693/62) städtebaulicher Grund für eine geringere Nutzungsintensität. Es wird deshalb eine offene zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

4.6.3 Bereich: östlich des Grabens „Herrenanger“ MI 2 und WA 1 und WA 2

Hier grenzt der Planbereich direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“. Eine Bebauung ist dort z. Z. noch nicht erfolgt. Ziel der Festsetzungen ist es, ein harmonisches Nebeneinander der Plangebiete sicherzustellen. Insofern ergeben sich aus diesem städtebaulichen Motiv Orientierungswerte, die im Plangebiet Berücksichtigung finden. Zu diesem Zweck wird eine Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

4.7 Ermittlung der städtebaulichen Werte

Gesamtfläche	31.867,00 m ²
Marktplatz	1.139,00 m ²
Stellplatzfläche	1.865,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.738,36 m ²
Private Verkehrsfläche	805,00 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.976,90 m ²

Nettobauland 73,2%	23.340,74 m ²

5.0 ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG

5.1 Erschließung und Verkehrsflächen

Die im Zuge dieses Verfahrens erfolgte Abstimmung mit den beteiligten Behörden zur Einbiegesituation von der Berliner Straße in die Planstraße A, ist in Anlage 1 dargestellt und ist Bestandteil des Verfahrens geworden.

Die Haupteerschließung der geplanten Bebauung erfolgt durch eine Stichstraße b = 6,50 m (Planstraße A) mit integriertem Fuß- und Radweg und einem 2,00 m breiten Versickerungstreifen. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen läßt diese Festlegung sinnvoll erscheinen. Der Einfahrtsbereich ist ausreichend dimensioniert. Der verkehrliche Anschluß an das benachbarte B-Plangebiet ist nur rad-

und fußläufig geplant. Der geplante Fuß- und Radweg sichert die Erreichbarkeit des Spielplatzes und die Zuwegung zum benachbarten Baugebiet „Zuckerfabrik“.

Der Wendehammer wird entsprechend EAE den Erfordernissen für Rettungs-, Versorgungs- und Müllfahrzeuge (6,00 m Wendekreisradius) dimensioniert. Von der Stichstraße aus führt in ihrer Verlängerung eine private Wohnstraße weiter, von der aus die geplante südliche Wohnbebauung erschlossen wird. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sichert die Erschließung in diesem Bereich.

Die schon jetzt vorhandene befestigte ehemalige Zufahrtsstraße zur Brotfabrik „Im Winkel“, die in Ihrem weiteren Verlauf die Erschließung der Kläranlage sichert, wird in Ihrem Sitz leicht verändert und übernimmt Erschließungsfunktion für die Bauflächen (WA 2 MI 3) an der Weser. Die Erschließung in der Tiefe der Grundstücke dort erfolgt durch Privatstraßen. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert die Erschließung in diesem Bereich.

Die Parkplatzfläche im Marktplatzbereich erhält eindeutig definierte Zu- und Abfahrtsbereiche. Die Zu- und Abfahrt erfolgt hauptsächlich über die Planstraße A. Nur für die Abfahrt in südlicher Richtung wird eine zusätzliche Ausfahrt im B-Plan festgesetzt.

Auf der Parkplatzfläche können ca. 30 Stellplätze ausgewiesen werden. Bei einem 2,5-fachen Parkplatzwechsel/Std. entstehen 75 Fahrzeugwechsel und durch An- und Abfahrt 150 Kfz-Bewegungen im Zufahrtsbereich der Planstraße A. Diese Häufigkeit geht von einer 100%igen Parkplatzauslastung aus und stellt somit die Maximalbelastung dar.

Im vorliegenden Schallgutachten wird dieser Prognosewert hinsichtlich seiner Immissionsauswirkung bewertet (siehe hierzu Punkt 4.5).

5.2 Spielplatzversorgung

Entsprechend den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes ist eine Spielplatzfläche im direkt angrenzenden B-Plangebiet Nr. 54 mit einer Fläche von ca. 850 qm festgesetzt. Dieser Spielplatz kann von den im Plangebiet wohnenden Kleinkindern mitgenutzt werden und ist ohne Querung einer befahrenen Straße erreichbar. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung des Spielplatznachweises ist im Zuge dieses Verfahrens eingeleitet und genehmigt worden. Voraussetzung ist jedoch, daß der Spielplatz im benachbarten Plangebiet vor Abschluß der Bautätigkeit im B-Plangebiet Nr. 60 „Neue Mitte“ zur Verfügung steht.

Zusätzlich sind, wie für solche Wohngebiete typisch, wohnungsnaher Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf den Privatgrundstücken selbst möglich. Es ist deshalb von einer guten Versorgung mit kleinkindgerechten Aufenthaltsräumen auszugehen.

5.3. Trinkwasserversorgung; Abwasser; Oberflächenwasser

5.3.1. Trinkwasser

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die anliegende Versorgungsleitung der ehemaligen Brotfabrik ist mit einem Querschnitt von DN 125 ausreichend dimensioniert.

5.3.2. Abwasser

Abwässer werden in die durch das Plangebiet verlaufende Abwasserleitung DN 200 eingeleitet. Die Reserven der Kläranlage Emmerthal sind für die erforderliche Anschlußkapazität ausreichend dimensioniert.

5.3.3. Regenwasser

Im Zuge dieses Verfahrens ist eine Gutachterliche Stellungnahme durch Ingenieurberatung R. Meyer (Hameln) zur Beurteilung der Regenwasserrückhaltung erarbeitet worden.

Um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu realisieren, ist eine dezentrale Rückhaltung in einem Mulden Rigolensystem mit einer Überlaufmöglichkeit in den Graben „Herrenanger“ geplant.

Die erforderlichen Flächen für eine Regenwasserbewirtschaftung sind im seitlichen Straßenraum vorgesehen und sind innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt oder durch ein Leitungsrecht auf den später privat genutzten Flächen gesichert.

Darüber hinaus ist die Planungsabsicht im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Textlichen Festsetzung Pkt. 2.3 gesichert.

5.4 Elektroversorgung und Fernmeldeanlagen

Das Plangebiet kann an das vorhandene Elektroversorgungsnetz sowie an das Netz der Telekom angeschlossen werden. Im Zuge des später Erschließungsplanung erfolgt die weitere Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

5.5 Gasversorgung

Der Anschluß an das vorhandene Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Das vorhandene Netz hat genügend Erweiterungsreserven. Im Bereich des MI 3 - MI 5 verläuft eine Hochdruckgasleitung (siehe Anlage 3). Ein Sicherheitsabstand von 6,00 m ist durch die Lage der Baugrenze berücksichtigt. Das festgesetzte Leitungsrecht stellt sicher, daß es zu keiner Überbauung der Hochdruckleitung kommen kann. Im Bereich des MI 5 ist ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt worden, in dem die jetzt noch anderweitig verlaufende Mitteldruckgasleitung verlegt werden kann. Da die exakte Lage der Leitungen nicht zweifelsfrei geklärt werden kann, wird auf Punkt „II. Vermerke und Hinweise“ in der Planzeichenverordnung verwiesen.

Hier sind die einzuleitenden Maßnahmen beschrieben, die bei Baumaßnahmen in Nähe der Leitung erfolgen müßten.

6.0 BELANGE VON LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ

6.1 Allgemeine Beurteilung

Durch Abriß der ehemaligen Gewerbebrache im Plangebiet ist die Voraussetzung für die Überplanung geschaffen worden. Die fast völlige Versiegelung großer Teile des Plangebietes (GRZ 0,9 - 1,0) durch Gewerbegebietsnutzung ist zugunsten einer geplanten lockeren Mischbebauung (GRZ 0,4 - 0,6) zurückgebaut worden. Die Ausweisung eines Mischgebietes stellt im Hinblick auf die ursprüngliche Nutzung als Gewerbegebiet mit hoher Versiegelung überwiegende Teile des Plangebietes deshalb keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 7 - 13 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG), wonach beeinträchtigende Wirkungen auf Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des B-Planes zu erwarten sind, beurteilt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen benannt werden, kommt für dieses Bauleitverfahren nicht in Betracht.

Die Entsiegelung der Grundstücksfläche 48/ 8 und 60/8 stellt den Kern der ökologischen Aufwertung des Plangebietes dar. Trotzdem werden für das Plangebiet grünordnerische Maßnahmen formuliert, die mit der Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtsverbindlich werden. Es werden hiermit im wesentlichen allgemeine ökologische Maßnahmen festgesetzt, die Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Plangebiet sichern.

6.2 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Weserauenwiesen, die landwirtschaftlich als Weideland genutzt werden. Um hier Beeinträchtigungen auszuschließen, werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechende Abstände für Baugrenzen berücksichtigt.

6.3 Wasserschutz

Für alle Baumaßnahmen wird ein verbindliches Mindestniveau für die EG-Fußbodenoberkante + 70,55 NN festgesetzt (Textl. Festsetzung, Pkt.1.4) . Damit kann im Normalfall eine Überflutung der Hauptnutzebenen ausgeschlossen werden.

Der höchste Pegelstand in Kirchohsen betrug	1946	+ 70,25 NN
	1987	+ 69,10 NN

Bezugspunkt ist der Höhenfestpunkt 73,357 NN am Kirchturm der benachbarten Kirche.

6.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Zuge dieses Verfahrens wurde geklärt, daß der im Plangebiet verlaufende Graben „Herrenanger“ ein Gewässer III. Ordnung ist. Er hat als Vorfluter besondere Bedeutung für den OT Kirchohsen. Die Fläche wird deshalb als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Obwohl der Graben nur temporär Wasser führt und teilweise einen 1,50 bis 2,00m breiten Uferstrandstreifen hat, wird ein Unterhaltungstreifen von 5,00 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen belegt. Damit ist die Anfahrbarkeit und Unterhaltung des Grabens „Herrenanger“ sichergestellt.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortschaft Kirchohsen, in der Schutzzone V des Heilquellenschutzgebietes Bad - Pymont. Dies bedeutet daß bestimmte Maßnahmen verboten bzw. genehmigungsfähig (beschränkt zulässig) sind und Nutzungen nur nach Maßgabe der in der Heilquellenschutzverordnung vom 23.06.1997 aufgeführten Regelung erlaubt sind. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die Grundwasserbeschaffenheit gefährden können (§ 22 Abs. 1 WHG).

Die festgesetzte Nutzung erscheint mit dieser Maßgabe vereinbar zu sein. Im Planteil des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis nachrichtlich aufgenommen.

6.5 Klima / Luft

Der geplante Zustand stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem ehemaligen Zustand dar. Luftströmungs- und Aufwärmverhalten des Kleinklimas werden durch die geplante Bebauung erheblich geringer beeinflusst als durch den ursprünglichen Zustand.

6.6 Empfehlungen für Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan

- Die Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden dürfen, sind als Gärten anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- Aus gestalterischen Gründen soll zum Fassen des Straßenraumes der Planstraße A eine durchgehende Baumreihe, pro 20,00 m Straßenlänge eine Baumpflanzung, mit Eichen (*Quercus robur*) gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme mit mindestens 1,50 bis 2,00 m Höhe im Straßenraum zu pflanzen.
- Unzulässig ist die Pflanzung von Nadelgehölzen in von mehr als 3 Exemplaren.
- Die Flächen für private Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen).

- Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.7 Grün und Freiflächen

Entlang des Grabens „Herrenanger“ wird ein ca. 3,00 m - 10,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen (Parkanlage) festgesetzt. Die Uferbereiche haben ökologische Bedeutung und werden den Wohnwert der ausgewiesenen Bauflächen positiv beeinflussen.

Der Unterhaltungstreifen für den Graben von 5,00 m ist hier gesichert. Im weiteren Verlauf sichert ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Emmerthal diesen Unterhaltungstreifen auf den nördlich gelegenen Privatflächen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung des MI 5 wird eine Grünfläche festgesetzt. Einerseits verbessert sich hierdurch die Eingangssituation des Plangebietes, andererseits kann so sichergestellt werden, daß durch geeignete grünplanerische Maßnahmen die vorhandene Bebauung in das Gesamtensemble des Marktplatzes städtebaulich eingefügt werden kann.

Weiter werden keine öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgewiesen, da wegen der festgesetzten relativ geringen Nutzungsdichte und Versiegelung eine ausreichende Durchgrünung auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden kann. Es gilt das Gebot, die nicht bebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

7.0 ALTLASTEN UND ALTABLAGERUNGEN

Die Räumung des Geländes ist im Auftrag des damaligen Eigentümers erfolgt. Es ist nicht auszuschließen, daß vereinzelt Fundamentreste o. ä. auf dem Gelände anzutreffen sind.

Die Ingenieurberatung R. Meyer hat eine Untersuchung des Geländes auf Altlasten und Altablagerungen im B - Plangebiet durchgeführt. Es haben sich hierbei keine Verdachtsmomente ergeben. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, daß bisher verborgen gebliebene Altlasten bei Bauabnahmen anzutreffen sind.

Bei Kontaminationsverdachtsmomenten ist die untere Abwasser- und Abfallbehörde des Landkreises Hameln - Pyrmont umgehend zu unterrichten.

Ein entsprechender Hinweis wird vorsorglich in die „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes aufgenommen.