

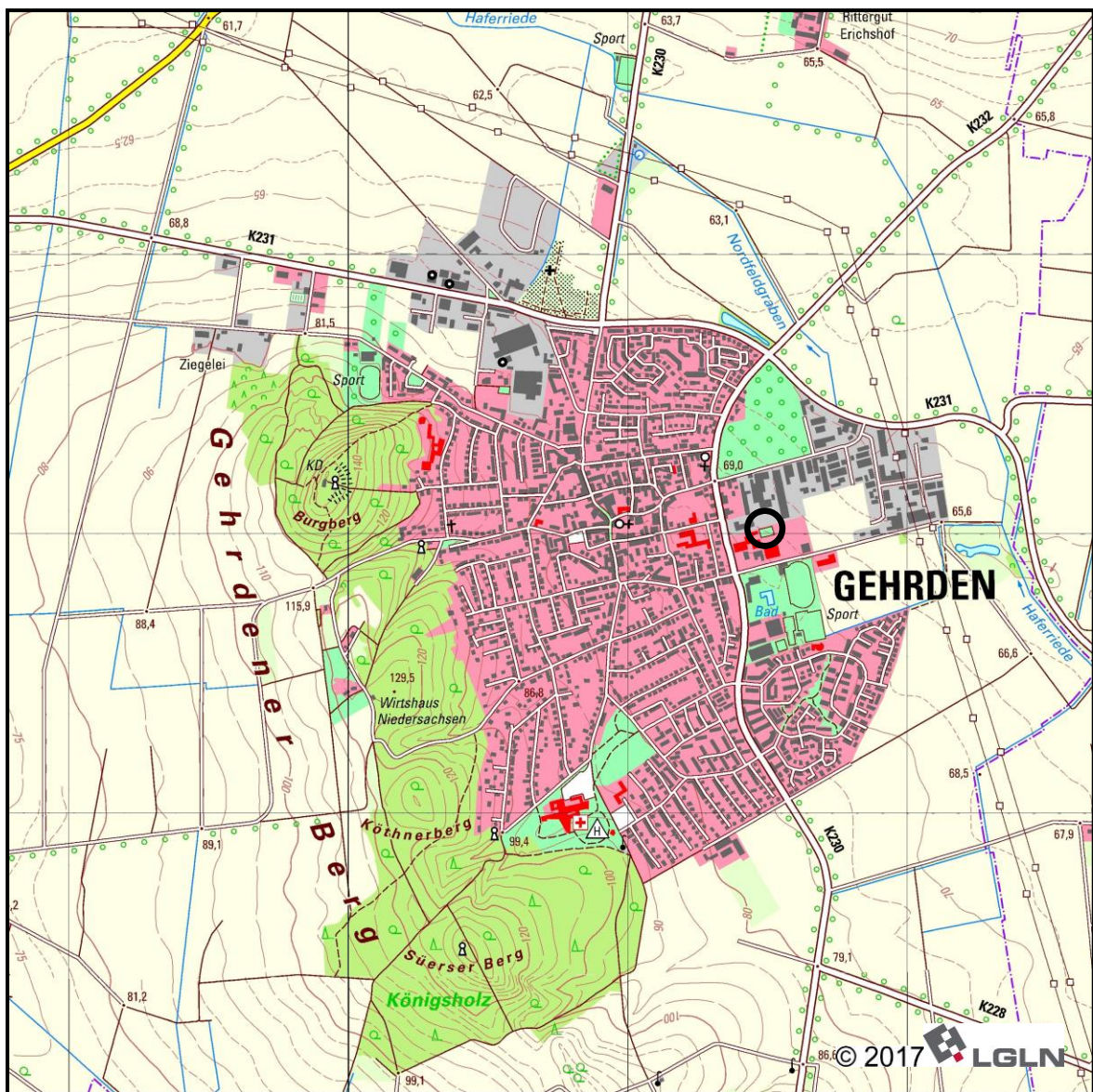
Region Hannover

Stadt Gehrden

Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung

Entwurf der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
Dezember 2018

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	4
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Rahmenbedingungen	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	7
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	9
2.5	Verkehrerschließung	9
3.	Wesentliche Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	10
3.1	Flächen für den Gemeinbedarf	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, Baugrenzen	10
3.4	Verkehrsflächen	11
3.5	Grünflächen	11
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.7	Flächenübersicht	13
3.8	Örtliche Bauvorschriften	14
4.	Durchführung	14
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	14
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
5.	Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange	15
5.1	Verkehrerschließung	15
5.2	Ver- und Entsorgung	15
5.3	Öffentliche Grünflächen	16
5.4	Umweltschutz/Umweltverträglichkeit	16
6.	Auswirkungen der Änderung auf private Belange	19
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
8.	Verfahrensvermerke	21

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden
2. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 Alt-Gehrden, 7. Änderung
3. Ausschnitt 1. Preis Wettbewerb: „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“
- 3a. 1. Preis Wettbewerb: „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“ Blatt 1
- 3b. 1. Preis Wettbewerb: „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“ Blatt 2

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 sowie in den §§ 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Rat der Stadt Gehrden hat am 17.03.2010 den Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist am 01.04.2010 bekanntgemacht worden und hat somit am 01.04.2010 Rechtskraft erlangt.

Zwischenzeitlich wurden zwei vereinfachte Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, durchgeführt. Es handelte sich bei der 1. vereinfachten Änderung um eine Änderung des § 3 (Höhen) der örtlichen Bauvorschriften und bei der 2. vereinfachten Änderung um eine Änderung des § 6 (Überbaubare Grundstücksflächen) der textlichen Festsetzungen.

Zwischenzeitlich haben sich, aufgrund des dringenden Bedarfs an der Errichtung einer neuen Grundschule in Alt-Gehrden, weitere städtebauliche Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan Nr. 44 ergeben.

Der nunmehr in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung bezieht sich auf Flächen im nordwestlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 (vgl. Anlage 1 dieser Begründung), im Bereich nördlich des öffentlichen Parkplatzes an der „Lange Feldstraße“, östlich der Oberschule und soll entsprechend überplant werden.

Des Weiteren ist ein untergeordneter Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 18 Alt-Gehrden, 7. Änderung (vgl. Anlage 2 dieser Begründung) von dieser 3. Änderung betroffen. Es handelt sich dabei um eine Verbindung der „Baugrenzen“ zu einer gesamten „Überbaubaren Grundstücksfläche“ auf den Flächen der neuen Grundschule und der bestehenden Oberschule. Zunächst wurde ein Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung erstellt, der frühzeitig grundsätzliche Rahmenbedingungen für den nachfolgenden Architektenwettbewerb zum „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“ festlegte.

Der Wettbewerb wurde von der Stadt Gehrden ausgelobt und als nichtoffener Planungswettbewerb durchgeführt. Es sind für den Planungswettbewerb 17 Wettbewerbsbeiträge abgegeben worden. Die Preisgerichtssitzung fand am 06.06.2018 statt. Nachfolgend wird die schriftliche Beurteilung des Preisgerichtes zum 1. Preis wiedergegeben:

„Arbeit Nr. 01

Der 3-geschossige Baukörper besetzt die nordöstliche Grundstücksecke. Von Süden gelangt man über den Pausenhof zentral in das Gebäude. Der Neubau wird als Erweiterung des bestehenden Campus platziert. Es entsteht konsequent eine zusammenhängende Freifläche, die durch die Mensa geschickt in Grundschul- und Oberschulbereich gegliedert wird. Positiv zu werten ist die 1-geschossige Einfassung mit Nebenfunktionen nach Osten, in dem auch die Fahrräder und Roller abgestellt werden können.

Der Rücksprung schafft eine einladende Geste. Von dort gelangt man unmittelbar in das Forum, an das die zentrale Haupttreppe anschließt. Die vertikale Verbindung über alle Geschosse wird durch einen Luftraum als ordnende Mitte geschaffen. Vorgesehen ist eine vorgehängte Fassade aus Stahlbeton-Fertigteilen. Diese wird in der Anmutung und dem Alterungsprozess für eine Grundschule kontrovers diskutiert. Die Fassadenproportion und das Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen ist ausgewogen. Die Höhe der Brüstungen ist auf ein kindgerechtes Maß hin zu überprüfen.

Im Erdgeschoss sind die dienenden Funktionen wirtschaftlich organisiert. In den Obergeschossen wird eine „Schulstraße“ als „Kommunikationsader“ ausgebildet. Sehr positiv zu werten ist die Belichtung an den Endpunkten der „Straße“ und die Belichtung in der Mitte über dem Luftraum. An der „Straße“ werden konsequent jeweils 4 Klassen von dem Marktplatz erschlossen. Das Raumprogramm wird im Wesentlichen erfüllt.

Ein sparsamer Energieeinsatz bei niedrigen Investitionskosten ist als Ziel definiert. Das sehr günstige Verhältnis von Hüllfläche zur Grundfläche lässt dieses Ziel realistisch erscheinen. Der kompakte Baukörper legt den „Grundstein“ für eine wirtschaftliche Umsetzung.

Der Entwurf besticht durch seine sehr klare Grundrissorganisation und die lichtdurchfluteten Räume, die dabei entstehen.“

1. Preis: Ohnesorge Klostermann Faßbender OKF Architekten, Osnabrück (vgl. Anlagen 3, 3a und 3b dieser Begründung).

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung dient, die maßgebliche Grundfläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt werden wird deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen und, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden, sind damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt.

Eine Umweltprüfung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung ist somit nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden wurden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung bezüglich § 3 (Höhen) geändert wurden. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung aufgehoben, da es sich bei dem Schulgebäude um ein Sonderbauwerk handelt, das die allgemeinen Anforderungen der Schulbaurichtlinien berücksichtigen muss.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung aufzustellen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2 Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden ist der dringende Bedarf an der Errichtung einer neuen Grundschule in Alt-Gehrden im Zuge der Nachverdichtung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan steht einer Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens (vgl. Anlage 3) jedoch entgegen, da auf den in Rede stehenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 44 (vgl. Anlage 1) derzeit „öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz“, „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt sind.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung ist es, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um diese - aus städtebaulicher Sicht – sinnvolle und notwendige Schulentwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Stadt Gehrden beabsichtigt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes, die in Rede stehenden Flächen für eine

Bebauung/Nutzung mit einer Grundschule entsprechend dem Entwurf des Wettbewerbssiegers vorzubereiten. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, nach abgeschlossener Ausführungsplanung des Siegerentwurfs die neue Grundschule auf den Flächen des ehemaligen Festplatzes, der letztlich als Spiel- und Bolzplatz genutzt wurde, umzusetzen.

Damit wird einem wesentlichen Ziel der Stadtentwicklung - der Nachverdichtung - insbesondere dem Belang des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung ist die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Abweichend von der bisherigen Hauptnutzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz“ soll zukünftig eine „Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule“ im Plangebiet festgesetzt werden.

Die angestrebte bauliche Nutzung für eine Grundschule soll sich hinsichtlich der Bauweise sowie seiner Dichte und Höhenentwicklung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Angrenzend befinden sich bis zu III-geschossige Baukörper mit einem, der Nutzung entsprechenden, hohen Versiegelungsgrad. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden im Rahmen der 3. Änderung nicht getroffen, da die „Flächen für den Gemeinbedarf“ aus sich heraus dem Gemeinwohl dienen müssen und die Stadt Gehrden auf eine planungsrechtliche Selbstbindung verzichtet, um im Rahmen der Ausführungsplanung eine größtmögliche Flexibilität zur Umsetzung des Raumprogramms, als auch der energetischen Anforderungen an den Baukörper in der weiteren Planung berücksichtigen zu können. Dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Rahmen der Planung, mit dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung, Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung dient vor allem dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung bezieht sich auf Flächen im nordwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden (vgl. Anlage 1) sowie auf einen untergeordneten Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 18 Alt-Gehrden, 7. Änderung (vgl. Anlage 2) und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 548/134, Flur 3, Gemarkung Gehrden.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 548/134,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 548/134,
- im Süden durch die nördlichen Grenze des bestehenden öffentlichen Parkplatzes,
- im Westen durch eine neue Grenze in einem Abstand von 77,5 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 548/134.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*.

Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Gehrden als „Grundzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Die Flächen des Plangebietes sowie die nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich" nachrichtlich im RROP dargestellt.

Das Plangebiet ist zur Nachverdichtung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Gehrden besonders geeignet, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Bushaltestelle, Sporteinrichtungen und die Mensa der angrenzenden Oberschule) genutzt werden können und durch die in Aussicht genommene Schulnutzung, weitere Bildungsmöglichkeiten in Gehrden geschaffen und stadtstrukturell sinnvoll ergänzt werden.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden stellt für den Änderungsbereich „Grünflächen: Bolzplatz“ und „Verkehrsflächen: Ruhender Verkehr / Hauptparkplätze“ dar.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“, „Verkehrsflächen: Ruhender Verkehr / Hauptparkplätze“ und „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Gehrden ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Soweit sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist i.d.R. eine Änderung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung enthält keine Festsetzungen, die geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Gehrden zu beeinträchtigen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die entsprechenden Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ dargestellt. Die Stadt Gehrden wird den Flächennutzungsplan entsprechend anpassen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Osten von Alt-Gehrden (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung), östlich der Oberschule, nördlich des Parkplatzes mit Buswendeschleife, westlich des Baugebietes „Thiemorgen“ und südlich einer Fußwegeverbindung zwischen der „Ronnenberger Straße“ und dem Baugebiet „Thiemorgen“.

Der Änderungsbereich dieser 3. Änderung bezieht sich auf Teilflächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“, Alt Gehrden und auf einen untergeordneten Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 18 Alt-Gehrden, 7. Änderung.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gehrden.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere Relief im Geltungsbereich der Änderung ist relativ eben. Die Höhenlage beträgt im westlichen Plangebiet ca. 69 m über Normalhöhennull (NHN) und im östlichen Plangebiet ca. 68 m über NHN.

Bodenbeschaffenheit

Nach der geologischen Wanderkarte des Landkreises Hannover M. 1:100.000 des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen an. Es handelt sich dabei um Lößlehm, Löß (z.T. umgelagert, z.B. Lößfließerde und Schwemmlöß) der als Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig, z.T. kalkig beschrieben wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ wurde, zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit, bereits eine Bodenuntersuchung von Dipl.-Ing. Karl-Heinz Arndt, Gehrden durchgeführt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ sowie westlich und nördlich des Geltungsbereiches dieser Änderung bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden hat, wird hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit, auch für die noch unbebauten Flächen im Änderungsbereich von einer grundsätzlichen Eignung für die bauliche Nutzung ausgegangen. Dies ersetzt Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall nicht.

Bodendenkmale

(Hinweis Nr. 5 Bodendenkmale)

Im Bereich von Alt-Gehrden sind umfangreiche archäologische Fundstellen bekannt, sodass auch im Plangebiet ggf. Bodendenkmale auftreten können. Aus diesem Grund wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise Nr. 5 Bodendenkmale auf dem Bebauungsplan):

„Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde ist zu rechnen.

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.“

Altlasten

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits am 22.08.2008 ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungsbereiches. Die Zentrale Polizeidienststelle Dezernat 23 wies jedoch in ihrem Schreiben vom 26.08.2008 auf Folgendes hin:

„Sollten trotz Luftbildauswertung bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.“

Emissionen

Aufgrund der heutigen Nutzung der Flächen als Bolzplatz gehen vom Plangebiet dementsprechende Lärmemissionen aus. Die Nutzung der Flächen durch eine Grundschule wird voraussichtlich mit vergleichbaren Emissionen einhergehen.

Erheblichen Immissionen aus den angrenzenden Nutzungen auf das Plangebiet werden nicht festgestellt.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Die Flächen im Änderungsbereich sind unbebaut bzw. nahezu unversiegelt. Lediglich im nördlichen und nordöstlichen Änderungsbereich verläuft ein gepflasterter Fußweg.

Bei den übrigen Flächen im Plangebiet handelt es sich um öffentliche Grünflächen, die ehemals als Festplatz dienten und zurzeit als Bolzplatz genutzt werden. Diese Grünflächen sind mit großkronigen Bäumen und Gehölzen umstanden.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich im Westen die Oberschule mit Pausenhof und Freiflächen, im Norden gewerblich genutzte Flächen, im Osten eine Altenpflegeeinrichtung und im Süden ein großflächiger öffentlicher Parkplatz.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Lange Feldstraße“ und die „Schulstraße“ (Kreisstraße (K 230)) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Gehrden Festplatz“ liegt direkt südlich des Plangebietes. Die Bushaltestelle „Gehrden Lange Feldstraße“ mit weiteren Buslinien befindet sich an der „Schulstraße“ in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet.

Für den ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten auf dem südlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Parkplatz und an der „Lange Feldstraße“.

3. Wesentliche Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule

Die Flächen, die für den Neubau der Grundschule benötigt werden, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule“ festgesetzt. Die Ausweisung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ kommt insbesondere deshalb in Betracht, da ein konkreter Standort für eine bestimmte Anlage „Schule“ vorliegt (vgl. Anlagen 3, 3a, 3b).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit zu Grunde liegt. Um im Rahmen der Ausführungsplanung alle notwendigen Belange für die Umsetzung der geplanten Schule berücksichtigen zu können, wird auf weitergehende, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung betreffende, Festsetzungen verzichtet.

„Im Übrigen kann - und sollte - der Plangeber aber planerische Zurückhaltung üben und Details etwa einer nachbarverträglichen baulichen Ausgestaltung oder der Zulassung bestimmter Veranstaltungen Regelungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.“ RdNr. 913, Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Auch in Bezug auf die Bauweise, übt die Stadt Gehrden planerische Zurückhaltung, um das Ziel des Baus einer ausreichend dimensionierten Grundschule umsetzen zu können. Der überwiegende Anteil der Gebäude in der näheren Umgebung weisen Gebäudelängen über 50 m auf, sodass zukünftig Gebäude in offener, als auch abweichender Bauweise zugelassen werden können.

Baugrenzen

(§ 1 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 1)

Im Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung werden die „überbaubaren Grundstücksflächen“ gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO so festgesetzt, dass die in Aussicht genommene Planung der neuen Grundschule mit der notwendigen Flexibilität, unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen, umgesetzt werden kann.

Allerdings ist im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – nur auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig, um Eingriffe in den Wurzelraum der

bestehenden und zur Erhaltung festgesetzten Bäume im nördlichen Plangebiet sowie der zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen im östlichen Plangebiet soweit wie möglich zu vermeiden.

Abweichend von der Unzulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“ ist entlang des südlich gelegenen Parkplatzes die Errichtung mit einem Mindestabstand von 1 m zulässig, wenn die Nebenanlagen heckenartig mit standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt oder mit Kletter- und Rankpflanzen (siehe Hinweise Nr. 1 auf dem Bebauungsplan) begrünt werden. Sofern Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen oder sonstige der Schule dienende Nebenanlagen, im südlichen Plangebiet im Rahmen der Umsetzung der Planung verortet werden müssen, ist dies entsprechend § 1 der textlichen Festsetzungen zulässig, da die erst seit kurzer Zeit angepflanzten Bäume in diesem Bereich nicht zur Erhaltung festgesetzt werden und auch noch keinen raumgreifenden Habitus und Wurzelraum ausgebildet haben.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen. Damit wird auch dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

3.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden waren bereits im nördlichen, westlichen und südwestlichen Plangebiet 3 m breite „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet wurde bereits ein Fußweg in einer Breite von 2 m bzw. 2,5 m hergestellt, der in seinem Bestand als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

Die öffentliche Wegeverbindung im westlichen Plangebiet muss im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes entfallen, da in diesem Bereich die Errichtung des neuen Hauptbaukörpers der Grundschule geplant ist und aus versicherungstechnischen Gründen zukünftig kein öffentlicher Fußgänger- oder Radverkehr über das Schulgrundstück verlaufen soll.

Allerdings soll der südwestlich geplante Weg zukünftig der fußläufigen Erschließung der neuen Grundschule und der Freiflächen der Oberschule dienen, sodass diese Flächen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Breite von 3 m festgesetzt werden.

3.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung

(§ 4 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 3)

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung“ wird im Rahmen

dieser 3. Änderung im östlichen Plangebiet überwiegend beibehalten. Im Nordosten wird dieser 5 m breite Grünstreifen allerdings auf 3 m verjüngt, da in diesem Bereich die vorhandene Fußwegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden soll. Diese öffentliche Grünfläche stellt eine Eingrünung der neuen Schule sowie einen Abstand zur Seniorenresidenz sicher und ist entsprechend § 4 der textlichen Festsetzungen zu erhalten.

Die bislang im nördlichen und westlichen Plangebiet ebenfalls festgesetzten „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung“ entfallen, da sie der geplanten Umsetzung der Schule (vgl. Anlage 3, 3a, 3b) insbesondere im westlichen Plangebiet voraussichtlich entgegenstehen. Allerdings werden umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes getroffen (siehe Punkt 3.6).

3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 2)

Im Rahmen der Umsetzung zum Bau einer neuen Grundschule müssen im westlichen und nördlichen Plangebiet einige Bäume und Sträucher entfernt werden. Deshalb soll die im nördlichen Plangebiet zur Erhaltung festgesetzte Baumreihe durch standortgerechte Bäume ergänzt werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind als Hochstämme entsprechend Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Festsetzung zum „Anpflanzen von Bäumen“ dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Erhaltung von Bäumen

(§ 3 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 3)

Der gesamte Gehölzstreifen im nördlichen Plangebiet kann aufgrund der in Aussicht genommenen Schulentwicklung nicht erhalten werden. Allerdings werden die bestehenden prägenden Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Gehrden, Fachdienst Planung und Bau, Kirchstraße 1-3, 30989 Gehrden dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten (siehe Hinweise Nr. 3 auf dem Bebauungsplan).

Die Festsetzung zur „Erhaltung von Bäumen“ dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 4 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 3)

Die vorhandenen Gehölze im östlichen Plangebiet sollen ebenfalls erhalten bleiben und in ihrem Bestand gesichert werden. Die vorhandene Eingrünung wird planungsrechtlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Deshalb sind innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind diese in gleicher Art und mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

Die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung“, die mit der Festsetzung „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Auf den „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ stehen derzeit noch einige Bäume und Sträucher, die im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können. Allerdings darf die Baufeldfreiräumung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht im Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur sehr eingeschränkt und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover möglich.

Die Festsetzungen der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

3.7 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Plangebiet insgesamt	ca. 5.565 m ²
davon:	
• Flächen für den Gemeinbedarf: Schule	ca. 4.855 m ²
• Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Gehölzerhaltung	ca. 293 m ²
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Fußweg Nord	ca. 201 m ²
Fußweg Süd	ca. 216 m ²

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden wurden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzten. Diese örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung bezüglich § 3 (Höhen) geändert.

Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ soll auf der Grundlage des von der Jury ausgewählten Wettbewerbsentwurfes, der auch die gestalterischen Anforderungen so weit wie möglich erfüllt, eine Grundschule entstehen. Die Umsetzung des Entwurfes in ausführungsfähige Pläne wird in enger Abstimmung mit den politischen Gremien und der Stadtverwaltung im Frühjahr – Sommer 2019 erfolgen.

Die Festsetzung der „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit zu Grund liegt. Eine weitgehende Selbstbindung der Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ erscheint nicht notwendig.

Um im Rahmen der Ausführungsplanung alle notwendigen Belange für die Umsetzung der geplanten Schule berücksichtigen zu können, werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Entwicklung der „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ wird von der Stadt Gehrden umgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Gehrden Planungskosten. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt als allgemeine Planungsmittel Bauleitplanung zu Verfügung.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung stehen im Eigentum der Stadt Gehrden, sodass bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich werden.

5. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die „Lange Feldstraße“ und den öffentlichen Parkplatz sichergestellt. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Änderungsbereich sicher abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit insbesondere der Schule sicherzustellen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über das Busnetz mit Haltepunkt „Gehrden Festplatz“ südlich des Plangebietes.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die Netzgesellschaft Gehrden mbH (NGG).

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die Netzgesellschaft Gehrden mbH (NGG).

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min für die neue Grundschule (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt.

Träger der Wasserversorgung ist die Purena GmbH, Springe.

Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Abwassergesellschaft Gehrden mbH (AGG). Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Gehrden angeschlossen. Es sind ausreichende Kapazitäten für den Anschluss zusätzlicher Nutzungseinheiten vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser in bestehenden Staukanälen zurückgehalten und gedrosselt auf eine Abflussspende von 3 l/s*ha in das öffentliche

Regenwasserkanalnetz abgeleitet. Die „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ werden an den Staukanal in der Straße „Thiemorgen“ angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grün- bzw. Spielflächen gehen verloren. Dies ist jedoch zur Umsetzung der Planung unvermeidbar.

5.4 Umweltschutz / Umweltverträglichkeit

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung dient, die maßgebliche Grundfläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt werden wird deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen und, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden, sind damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt.

Eine Umweltprüfung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung ist somit nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Schutzgut Mensch

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der neu geplanten sowie der angrenzenden Nutzungen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der geplanten Grundschule im Rahmen der Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist unbebaut bzw. überwiegend unversiegelt.

Auf mögliche artenschutzrechtlich relevante (Brut-)Vorkommen streng geschützter Arten, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten, liegen derzeit keine Hinweise vor.

Allerdings befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes großkronige Bäume mit Gehölzunterpflanzungen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht vollständig erhalten

werden können. Die Baufeldfreiräumung von Gehölzen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht im Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur sehr eingeschränkt und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover möglich.

Die Regelungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind zu beachten.

Sofern Gehölze gefällt werden müssen, sind diese von einem Fachgutachter auf Höhlungen und Spalten sowie auf bestehende Niststätten oder Fledermausquartiere abzusuchen. Bei Vorliegen von dauerhaften Lebensstätten, die z.Z. nicht genutzt werden, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter über geeignete Lösungen zu entscheiden.

Bei Beachtung der Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Boden

Ein Teil der begrüneten und bepflanzten Flächen kann auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen und dem damit einhergehenden Verlust ökologischer und sonstiger Funktionen des Bodens, sind im Rahmen der Nachverdichtung unvermeidbar. Allerdings gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Etwaige negative erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Gehrden eingeleitet.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser in bestehenden Staukanälen zurückgehalten und gedrosselt auf eine Abflussspende von 3 l/s*ha in das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgeleitet.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind mit der Planung nicht verbunden.

Besondere Luftverunreinigungen werden durch die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausgelöst. Es werden auch keine planungsbedingten Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Alt-Gehrden. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind deshalb durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Ortsbild werden Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“, zum „Anpflanzen von Bäumen“ und für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ getroffen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind deshalb durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Baudenkmale nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Im Bereich von Alt-Gehrden sind allerdings archäologische Fundstellen bekannt, sodass auch im Plangebiet ggf. Bodendenkmale auftreten können. Aus diesem Grund wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise Nr. 5 Bodendenkmale auf dem Bebauungsplan):

„Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde ist zu rechnen.

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.“

Unter Berücksichtigung des Hinweises Nr. 5 auf dem Bebauungsplan, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Wechselwirkungen beziehen sich auf die einzelnen Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

6. Auswirkungen der Änderung auf private Belange

Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen sind keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden zu erkennen.

Es sind keine privaten Belange erkennbar, welche durch die Planung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt sein könnten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung steht, die Flächen im Geltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Nutzung im Zuge der Nachverdichtung zuzuführen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden entsprechend geändert.

Die Stadt Gehrden beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes, die in Rede stehenden Flächen für eine der Nachfrage entsprechende Bebauung/Nutzung vorzubereiten. Es soll im Rahmen der Nachverdichtung die Möglichkeit geschaffen werden, eine Grundschule im Plangebiet zu errichten (vgl. Anlage 3).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Änderung gewahrt.

Die Belange des Bildungswesens werden bei der Planung beachtet.

Die Erschließung des Änderungsbereiches wird durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden.

Die ordnungsgemäße technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmale) und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der Planung beachtet.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden im Rahmen der Änderung berücksichtigt. Zwar werden bei Umsetzung der Planung voraussichtlich weitere Flächen versiegelt, dies ist jedoch zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Gehrden unvermeidbar. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Die Belange des Klimaschutzes und des Gewässerschutzes werden beachtet.

Der Wegfall von derzeit als Spielflächen (Bolzplatz) genutzten öffentlichen Grünflächen ist für die Umsetzung der Planung unvermeidbar. Allerdings stehen für das natürliche Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern und Jugendlichen ausreichende Sport-, Spiel- und Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes zur Verfügung.

Zwar entstehen durch die geplante Schullnutzung (insbesondere in den Pausenzeiten) zusätzliche Geräuschemissionen sowie weitere Verkehrsbewegungen; vor dem Hintergrund der vorhandenen Umgebungsbebauung bzw. -nutzungen werden diese jedoch als nicht erheblich bzw. zumutbar gewertet.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB abgesehen wurde.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung wurde ausgearbeitet von: Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden, 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Gehrden in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gehrden,

.....

Bürgermeister

Anlagen

1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 „Thiemorgen“ Alt-Gehrden
2. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 Alt-Gehrden, 7. Änderung
3. Ausschnitt 1. Preis Wettbewerb: „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“
 - 3a. 1. Preis Wettbewerb: „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“ Blatt 1
 - 3b. 1. Preis Wettbewerb: „Neubau einer vierzügigen Grundschule in Gehrden“ Blatt 2