

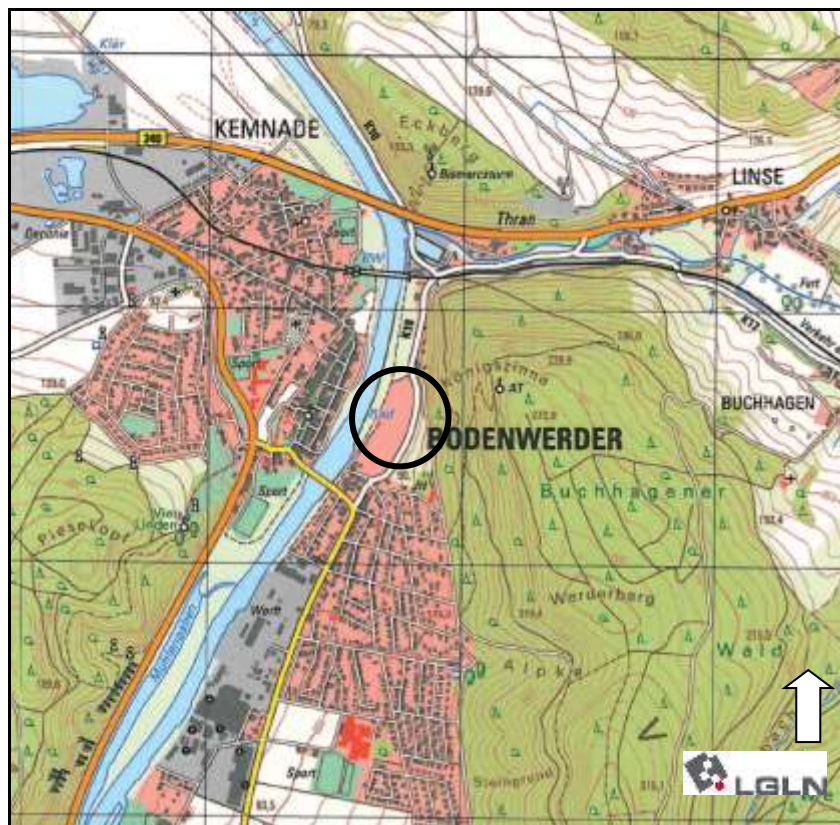


Münchhausenstadt Bodenwerder

Bebauungsplan Nr. 055, 2. Änderung „Wohnen an der Weser“ mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 11-2020
zur erneuten öffentlichen Auslegung



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Hinweis zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die neuen bzw. geänderten Teile gegenüber der Begründung des Auslegungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB **sind in dieser Planbegründung rot geschrieben**.
Redaktionelle Änderungen sind nicht hervorgehoben.

Auftraggeber:

Weserpark Münchhausen GmbH & Co KG
Willy-Penzel-Platz 2
37619 Heyen



Für die
Münchhausenstadt Bodenwerder
Fachbereich 2
Münchhausenplatz 1
37619 Bodenwerder

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835
EL-Nr. 19.166

Gliederung

	Seite	
0	Rechtsgrundlagen	3
1	Planungserfordernis, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	
2	Geltungsbereich	
3	Gewähltes Verfahren	
4	Planerische Vorgaben, sonstige Rahmenbedingungen und Fachgutachten	
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden (RROP)	
4.2	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder (FNP)	
4.3	Landschaftsplanerische Belange für das Plangebiet	
4.4	Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung	
4.5	Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser	
4.6	Sonstige Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebietes und Arten- und Biotopschutz	
4.7	Geräuschimmissionen	
4.8	Bodenuntersuchungen, Kennzeichnung von Altlasten und Altablagerungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Altlastensanierung	
5	Planungskonzept	
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	
5.2	Städtebauliches Konzept	
6	Verbindliche Festsetzungen	
6.1	Art der baulichen Nutzung	
6.2	Maß der baulichen Nutzung	
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
6.4	Verkehrsflächen	
6.5	Grünflächen	
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
6.7	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
6.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzkonzept	
6.10	Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB	
7	Örtliche Bauvorschriften zur Anzahl den notwendigen Einstellplätze und über Gestaltung	
7.1	Anzahl den notwendigen Einstellplätze	
7.2	Dächer	
7.3	Fassaden	
7.4	Ausnahmen	
7.5	Ordnungswidrigkeiten	
8	Erschließung und Hinweise	
8.1	Verkehrliche Erschließung	
8.2	Ver- und Entsorgung	
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
8.4	Archäologische Hinweise	
8.5	Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet	
8.6	Hinweise zum Artenschutz	
9	Städtebauliche Werte	
10	Bodenordnung	
11	Kosten	
12	Beschluss	

Anlagen: Orientierende Bodenuntersuchung Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann, 13.11.2015
Sanierungskonzept für Altlasten Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 04.11.2019

0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Münchhausenstadt Bodenwerder während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Planungserfordernis, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ ist seit dem Jahre 2003 rechtskräftig. Im Jahre 2006 wurde für die Flächen westlich der Kreisstraße 18 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 durchgeführt. Planungsziel war es seinerzeit, die Voraussetzungen zur Realisierung einer Feriensiedlung zu schaffen, bestehend aus einem Hotel, Ferienhäusern, Erschließungsanlagen und Grünflächen sowie weiteren ergänzenden Einrichtungen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Ferienpark Bodenwerder“ wurde mit der Errichtung verschiedener Gebäude begonnen. Die Bautätigkeit konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen werden und ruht seit einigen Jahren.

Die Gebäude liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 zwischen der Weser und der Linser Straße (Kreisstraße 18). Keines der Gebäude wurde jemals bezogen, sie stehen seit mehreren Jahren leer. Der unmittelbar am Weserufer gelegene Hotelkomplex konnte annähernd fertig gestellt werden. Bei den 18 Ferienhäusern, die als Hausgruppe konzipiert waren, ist der Baufortschritt unterschiedlich. Bei einigen Häusern wurde mit dem Innenausbau begonnen, andere befinden sich noch im Rohbaustadium.

Zwar unterliegt das Ferienparkgelände der regelmäßigen Kontrolle und Überwachung, dennoch kommt es immer wieder zu Einbrüchen, Sachbeschädigungen und unrechtmäßigen Benutzungen der Gebäude insbesondere in den Wintermonaten. Die Folgen sind Schäden an der Bausubstanz wie eingeworfene Fensterscheiben und Zerstörungen innerhalb der Gebäude durch Vandalismus und Zündeln.

Wenn das Gelände weiterhin als „Geisterstadt“ ungenutzt bleibt, sind in den kommenden Jahren städtebauliche Missstände nicht auszuschließen. Dieses hätte dann auch negative Auswirkungen auf das Wohnen in der Umgebung und die Funktion der nahegelegenen Innenstadt. Insgesamt wären „Trading-down-Prozesse“ und Funktionsverluste größeren Ausmaßes zu befürchten, die in Bodenwerder besonders dramatisch in Erscheinung treten würden, da hier städtebauliche Probleme, Leerstände und Unternutzungen bereits in größerem Umfang vorliegen.

Trotz intensiver Verhandlungen von Seiten der Grundstückseigentümer sowie der Münchhausenstadt Bodenwerder konnten keine Investoren gefunden werden, um das Projekt „Ferienpark Bodenwerder“ weiter zu führen.

Jetzt beabsichtigt die Flusshotel GmbH & Co. KG, die Eigentümerin der Flächen ist, als Investorengruppe das Gelände zwischen der Weser und der Linser Straße zu einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten zu entwickeln. Konkret ist die Umnutzung des Hotels zu einer Wohn- und Pflegeeinrichtung, die Fertigstellung der Hausgruppen als Reihenwohnhäuser und der Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau sowie die Errichtung von Wohnhäusern geplant. Weiterhin ist eingangs des Wohngebietes ein größeres Gebäude geplant, das eine ergänzende Nutzung im Sinne eines Mischgebiets aufnehmen kann.

Diese Konzeption des generationenübergreifenden Wohngebietes (vgl. Punkt 5.2) wird durch die städtischen Gremien unterstützt, da durch die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung in zentraler Lage der Münchhausenstadt positive Effekte auf die Stadtentwicklung erwartet werden.

Die aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ stehen den geplanten Vorhaben zurzeit entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Konzeption zu schaffen und damit die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu erreichen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs-

plans erforderlich. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Münchhausenstadt Bodenwerder den Aufstellungsbeschluss für diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 mit der Bezeichnung „Wohnen an der Weser“ gefasst.

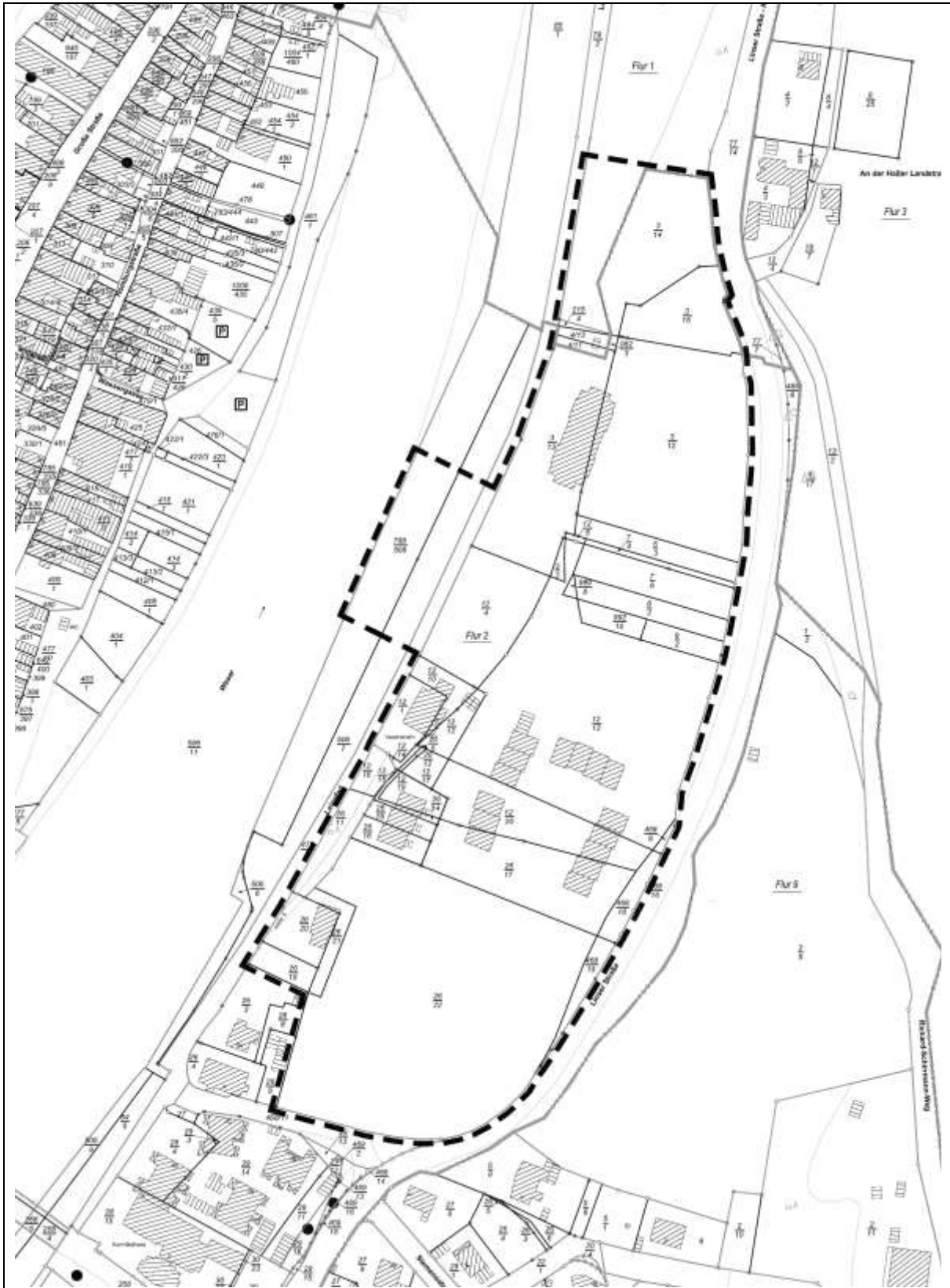
Die Erschließung des Plangebiets soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Hierzu beabsichtigt die Münchhausenstadt Bodenwerder mit der Flusshotel Bodenwerder GmbH & Co. KG, Brückenstraße 5, 37619 Bodenwerder, einen Erschließungsvertrag gem. § 11 BauGB abzuschließen.

Wesentliche Aufgabe dieses Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung ist es in diesem Zusammenhang, durch verbindliche Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und wohnbaulichen Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen in zentraler Lage der Münchhausenstadt Bodenwerder zu schaffen und die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke im Plangebiet zu leiten.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung „Wohnen an der Weser“ umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha. Betroffen sind bebaute und unbebaute Flächen östlich der Weser und westlich der Linser Straße. Der Geltungsbereich ist weitgehend identisch mit dem der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055, dessen Festsetzungen mit Rechtskraft dieser Bauleitplanung bezogen auf den 2. Änderungsbereich aufgehoben und durch die neuen verbindlichen Regelungen ersetzt werden. Die Linser Straße und der östlich davon verbleibende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 055 wird nicht überplant.

Der Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung ist nachfolgend abgebildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 055, 2. Änderung
im Original 1:1.000



Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes, zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Abwendung leerstandsbedingter städtebaulicher Missstände zu schaffen.

3 Gewähltes Verfahren

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 erfolgt auch nach dem Grundsatz, der Nutzung innerörtlicher Flächen und der Umnutzung bestehender Gebäude vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Diese Bauleitplanung dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan Nr. 055, 2. Änderung erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben, sonstige Rahmenbedingungen und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die planungsrelevanten regionalplanerischen Ziele und Vorgaben sind im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden (RROP) wiedergegeben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Holzminden. Die Vorgaben

des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten im *Täglichen Anzeiger Holzminden* am 24.12.2010 hat der Landkreis Holzminden die Neuaufstellung seines RROP aus dem Jahre 2000 eingeleitet. Das Neuaufstellungsverfahren wird sich über die kommenden Jahre hinziehen. Ein RROP gilt grundsätzlich 10 Jahre ab seiner Veröffentlichung nach der Genehmigung. Mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich jedoch diese Frist, so dass das RROP 2000 des Landkreises Holzminden weiterhin Gültigkeit hat¹.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Münchhausenstadt Bodenwerder im RROP als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen. Der Münchhausenstadt wird regionalplanerisch die *besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr* zugewiesen.

Ziel der Bauleitplanung ist es u. a., sich abzeichnende städtebauliche Missstände als Folge eines gescheiterten touristischen Großprojektes abzuwenden und durch die Realisierung eines generationenübergreifenden Wohngebietes positive Effekte für die gesamtstädtische Entwicklung, das Image und die Außenwirkung der Münchhausenstadt Bodenwerder zu erreichen. Der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung steht somit nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.



Blick über das Plan-
gebiet, im Hintergrund
die Giebel der Altstadt
von Bodenwerder

¹ Quelle: www.landkreis-holzminden.de, 30.07.2014

4.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Münchhausenstadt Bodenwerder flächenbezogen für das ganze Stadtgebiet dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Fusion der Samtgemeinde Bodenwerder und der Samtgemeinde Polle wird die neue Samtgemeinde Bodenwerder-Polle einen gemeinsamen FNP aufstellen. Bis zur Rechtswirksamkeit des neuen FNPs gelten die Darstellungen der jeweiligen Flächennutzungspläne für die Samtgemeinde Bodenwerder bzw. die Samtgemeinde Polle einschließlich der Änderungen weiter.

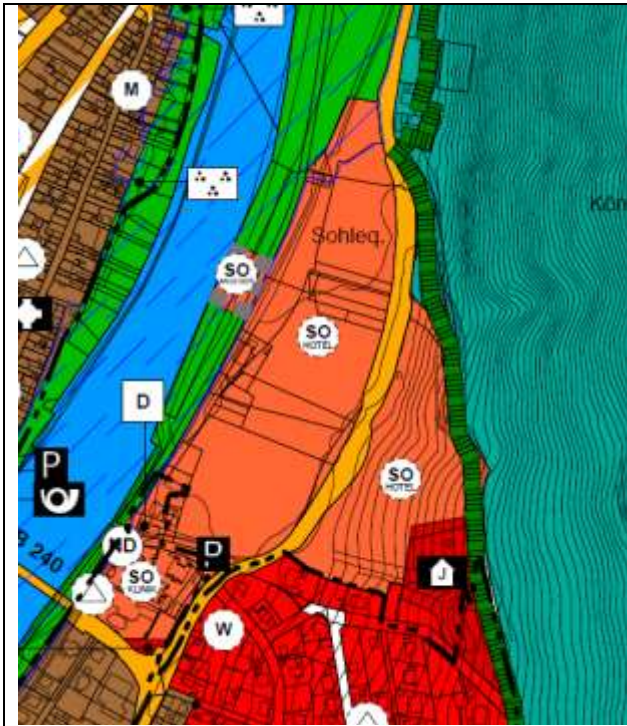
Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bodenwerder wurde für den hier in Rede stehenden Bereich ein *Sondergebiet* mit den Zweckbestimmungen „*Hotel-, Ferien- und Freizeitgebiet*“ sowie „*Aussichtsplattform, Anleger und Grünflächen*“ ausgewiesen und parallel dazu der Bebauungsplan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ aufgestellt.

Dieses im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Entwicklungsziel soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung nicht mehr realisiert werden. Es wird stattdessen die Umnutzung zu Wohnzwecken, der Neubau von Wohnungen und die Realisierung einer ergänzenden gemischten Nutzung angestrebt. Die Errichtung einer Aussichtsplattform im unmittelbaren Weserbereich, die bisher durch die Darstellung „*Aussichtsplattform, Anleger und Grünflächen*“ planungsrechtlich vorbereitet wurde, wird nicht mehr weiterverfolgt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55, 2. Änderung deshalb die *Sonderbaufläche* durch die Darstellungen *Wohnbauflächen* und *gemischte Bauflächen* ersetzt.

Da dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Samtgemeinde Bodenwerder für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der FNP wird mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen* darstellen.

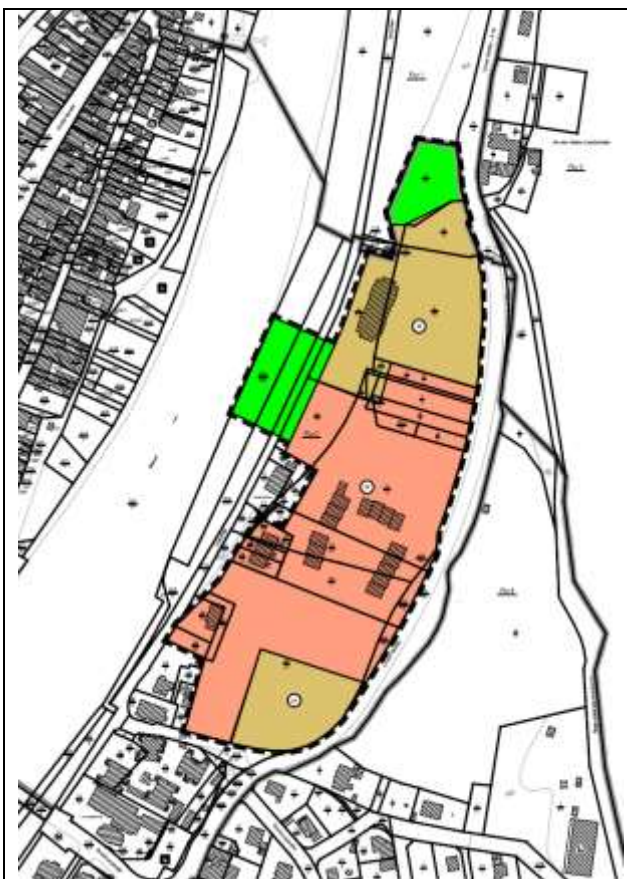
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die bisherige und die berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans sind nachfolgend dargestellt.

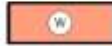


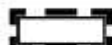


Bisher wirksame
 Flächennutzungsplandarstellung
 der Samtgemeinde Bodenwerder
 (Darstellung der 15. Änderung)

Quelle:
 Samtgemeindeverwaltung



Planzeichenerklärung

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Angepasste
 Flächennutzungsplandarstellung

Plandarstellung
 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Bodenwerder
 im Original M. 1:5.000



4.3 Landschaftsplanerische Belange für das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt naturräumlich im Naturraum „Bodenwerder Tal“, auch „Weserengtal von Bodenwerder“ genannt. Es handelt sich hier um ein schmales, stellenweise durch die Seitenerosion der Mäanderbögen der Weser aufgeweitetes Flusstal.

Landschaftlich liegt das Wesertal eingebettet zwischen den bewaldeten Höhenzügen des „Vogler“ und der überwiegend landwirtschaftlich genutzten „Ottensteiner Hochebene“. Im Tal selbst fehlen gliedernde Elemente wie flussbegleitende Gehölze oder Auenwälder weitgehend. Die starke anthropogene Nutzungen durch Landwirtschaft und Siedlung prägen den Talraum. Großräumig betrachtet ist der Weserlauf mit den angrenzenden Naturräumen „Vogler“ und „Ottensteiner Hochebene“ für das Landschaftsbild in Bezug auf die Vielfalt und Schönheit aber als hoch einzustufen.

Im Wesertal herrschen Auenböden vor, die ehemals mit Auwäldern bestanden waren, an den Hängen stockten und stocken Buchen- und Buchenmischwälder als natürliche Vegetation. Heute sind die Auen der Flüsse intensiv genutzt, die Pseudogleyböden werden meist als Grünland, teilweise als Ackerland bewirtschaftet. Im Bereich des Plangebietes, das in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Bodenwerder und am touristisch genutzten Weserradweg liegt, herrschen Scherrasenflächen vor.

Das Plangebiet selbst ist anthropogen so überformt, dass man kaum noch natürliche Bodenhorizonte antrifft. Die Böden liegen grundwasserfern, während die Pseudogleyböden der Weseraue als grundwasserbeeinflusst anzusehen sind. Die Niederschlagsmenge wird für den Bereich Holzminden mit ca. 750mm/Jahr angegeben. Das Klima im Wesertal ist als ausgeglichen zu bezeichnen. Bodenwerder ist aufgrund seiner Lage in einem breit ausladenden Talauenabschnitt bioklimatisch begünstigt und ein anerkannter Luftkurort (Angaben aus der Begründung zum B-Plan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“). Im Rahmen der Umweltplanung zum B-Plan wurden faunistische und vegetationskundliche Untersuchungen durchgeführt, die im Kapitel 4.6 näher erläutert werden.

4.4 Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung

Die bisherigen Festsetzungen sollten die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Formen des Ferien- und Freizeitwohnens bilden. Zu diesem Zweck setzte der Bebauungsplan verschiedene *Sondergebiete gem. § 10 und 11 BauGB*, mit einer relativ hohen städtebaulichen Dichte (Grund- und Geschossflächenzahlen) fest.

Die Grundstücke sollten zum überwiegenden Teil gemeinschaftlich genutzt werden. Zurverkehrlichen Erschließung war eine private Ringstraße, weitgehend im Einrichtungsverkehr, vorgesehen. Zum Abstellen der Kraftfahrzeuge waren zentrale Parkplätze geplant.

Auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dessen 1. Änderung wurden im Bereich westlich der Linser Straße verschiedene Gebäude errichtet, die aktuell jedoch keiner Nutzung unterliegen (vgl. Punkt 1).

An die nun geplante Wohn- und gemischte Nutzung sind andere Anforderungen zu stellen, als an das bisher vorgesehene Freizeitwohnen. Diese beziehen sich u. a. auf das Verkehrssystem, das Anfahren und Abstellen der Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken und auch an die Baustruktur und Bauweise sowie die Baudichte, in den bisher unbebauten Bereichen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung „Wohnen an der Weser“ mit örtlichen Bauvorschriften, treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 055 und Nr. 055, 1. Änderung für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen örtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften ersetzt. Auf die im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung weiterhin geltenden Bestimmungen Bebauungsplans Nr. 055 wird hingewiesen.

4.5 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in dem durch Bekanntmachung des NLWKN von 12.12.2012 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser. Hierbei handelt es sich jedoch um Bereiche, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, so dass die Belange des Hochwasserschutzes dieser Bauleitplanung nicht entgegenstehen. Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist nachfolgend dargestellt.

Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) „Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 S. 1 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen, untersagt.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Holzminden kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Hochwasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden.

Für die Herstellung einer baulichen Anlage in einem Überschwemmungsgebiet ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Voraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist die fachlich fundierte Abarbeitung und die jeweilige Erfüllung der o. g. Punkte 1 bis 4 aus dem WHG. Vor dem Bauantrag bzw. der Baugenehmigung hat zunächst eine Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen, da die Baugenehmigung ohne weitere Prüfung zu versagen ist, wenn die wasserrechtliche Genehmigung nicht erteilt wird (BGH vom 22.06.1978 DVBl. 1979, 230).



Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Weser

Quelle: Landkreis Holzminden

4.6 Sonstige Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebietes und Arten- und Biotopschutz

Sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Weser und schließt nördlich an bestehende Wohnbebauung an.

Die umgebende Bebauung wird überwiegend durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau geprägt.

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft die Linser Straße (Kreisstraße 18). Von diesem Verkehrsweg wirken Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet ein, die gutachterlich ermittelt und bewertet wurden (vgl. Punkt 4.8).

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ wurde 2003 ein Umweltbericht erarbeitet, der die Schutzgüter einschließlich der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten erfasste und bewertete. Ein Umweltbericht ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Die im Bebauungsplan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gelten weiterhin. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

Im Plangebiet befindet sich eine sanierungsbedürftige Solequelle. Es besteht das Ziel, die Quelle wieder zu aktivieren.

Zustand des Plangebietes

Im Mai 2015 und wurde eine Bestandaufnahme durchgeführt. Sie umfasste in erster Linie eine Erfassung der aktuell vorhandenen Vegetation und Biotoptypen sowie eine erste Einschätzung für die Fauna. **Diese Bestandaufnahme wurde im September des Jahres 2020 noch einmal überprüft, mit dem Ergebnis, dass sich die Situation vor Ort im Wesentlichen seither nicht verändert hat.**

Das Plangebiet liegt auf einem erhöhten Plateau oberhalb der Weseraue, die durch den Radweg und Freizeitbetätigungen der Wiesenbereiche intensiv genutzt wird. Die Hangbereiche zum Plateau sind überwiegend mit Wild- und Ziergehölzen (Rosen, Hainbuchen, Eichen, Holunder, Brombeere etc.) bestanden und schirmen das oberhalb liegende Gelände gut ab.

Vom Plangebiet hat man einen wunderbaren Blick über die Weser auf die Altstadt von Bodenwerder.

Das Plangebiet selbst stellt sich als anthropogen überformter Bereich dar, der nach Nutzungs- und Bautätigkeitsaufgabe zunehmend ruderalisiert und verbuscht. Die Fahrwege sind weitgehend vegetationsfrei, da sie offensichtlich regelmäßig genutzt werden und bestehen aus Schotterwegen und gebundenen Erdwegen. Südwestlich im Plangebiet befindet sich eine asphaltierte ca. 3 m breite Baustraße, um den dort errichteten, noch nicht fertig gestellten Neubau zu erschließen.

Die vorhandene Bebauung besteht aus dem älteren sogenannten Ruderhaus, das von einem Ruderverein genutzt wird, sowie den im Rahmen der vorherigen Bebauungsplanung schon errichteten Gebäuden in unterschiedlichen Baustadien.

Die umgebenden Freiflächen stellen sich, je nach Untergrund, als magere Rasenflächen über nährstoffreiche Löwenzahnwiesen bis hin zu Ruderalgehölzaufwuchs mit Weiden, Hartriegel, Rosen, Brombeere u. a. dar.

Um die Gebäude dominieren Brombeer- und Brennesselflure, durchsetzt mit Disteln und Hahnenfuß. Im Rahmen von Bodensanierungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.7) entstanden zwei größere Bodenlöcher (Tiefe ca. 5 m), die mit Pioniergehölzen wie Weiden und Birken bestockt sind.

Auffällig sind einige große Laubbäume (Stammdurchmesser mehr als 50 cm) auf dem Gelände, die das Plangebiet positiv überprägen und unbedingt erhalten werden sollen. Es handelt sich hierbei um rotblühende Rosskastanien, Eichen, eine Robinie, zwei Ahorne und eine Esche. Entlang der Linser Straße (K 18) stockt auf der Böschung ein Baum-Strauch-Gehölz (Eschen, Ahorn, Linden, vereinzelt Pappeln, Weiden und Brombeere als Unterwuchs), das die Straße gut zum Plangebiet hin abschirmt. Straßenseits wird die Gehölzreihe von einer Schnitthecke (Hainbuche) begrenzt.

Inmitten der hufeisenförmig angelegten Hausgruppe befindet sich ein Tümpel, der das abfließende Regenwasser der Dachflächen auffängt. Er ist völlig eutrophiert und mit Müllablagerungen verunreinigt. Es befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer im Plangebiet.

Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG anzutreffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts 2003 wurden im Frühjahr und Sommer 2002 faunistische Kartierungen durchgeführt, die die Tiergruppen Vögel, Nachtfalter und Fledermäuse untersuchte. Dabei konnten zahlreiche gefährdete und geschützte Tierarten nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 11 des Teil B der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“), die sich jedoch überwiegend auf die östlich liegenden,

bewaldeten Bereiche bezogen. Dieser Teil wird durch diese 2. Änderung nicht überplant. Trotzdem werden vom Wald- und Waldrandbereich aus auch die Offenlandbereiche insbesondere von Vögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Von den in Deutschland insgesamt geschützten Fledermausarten konnten im Plangebiet damals 11 Arten nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin ein wichtiges Jagdrevier der Fledermäuse darstellt und nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Rohbauten mit ihren Schlupflöchern zwischen Mauerwerk und Dachstuhl auch als Brut- und Lebensraum genutzt werden. Es wurden allerdings im Rahmen der Bestandsaufnahme keine konkreten Fledermausvorkommen festgestellt. Daher ist vor Wiederinbetriebnahme der Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Bautätigkeit nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen.

Das Vorhaben selbst stellt keine Gefährdung des Nahrungshabitats für die Fledermäuse, aber auch die Gruppe der Vögel dar, zumal die Festsetzungen eine entsprechend naturnahe Gestaltung der Freiflächen vorsehen. Hier konnten im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen 2002 im Plangebiet überwiegend Vogelarten, die als „Kulturfolger“ zu bezeichnen sind, nachgewiesen werden.

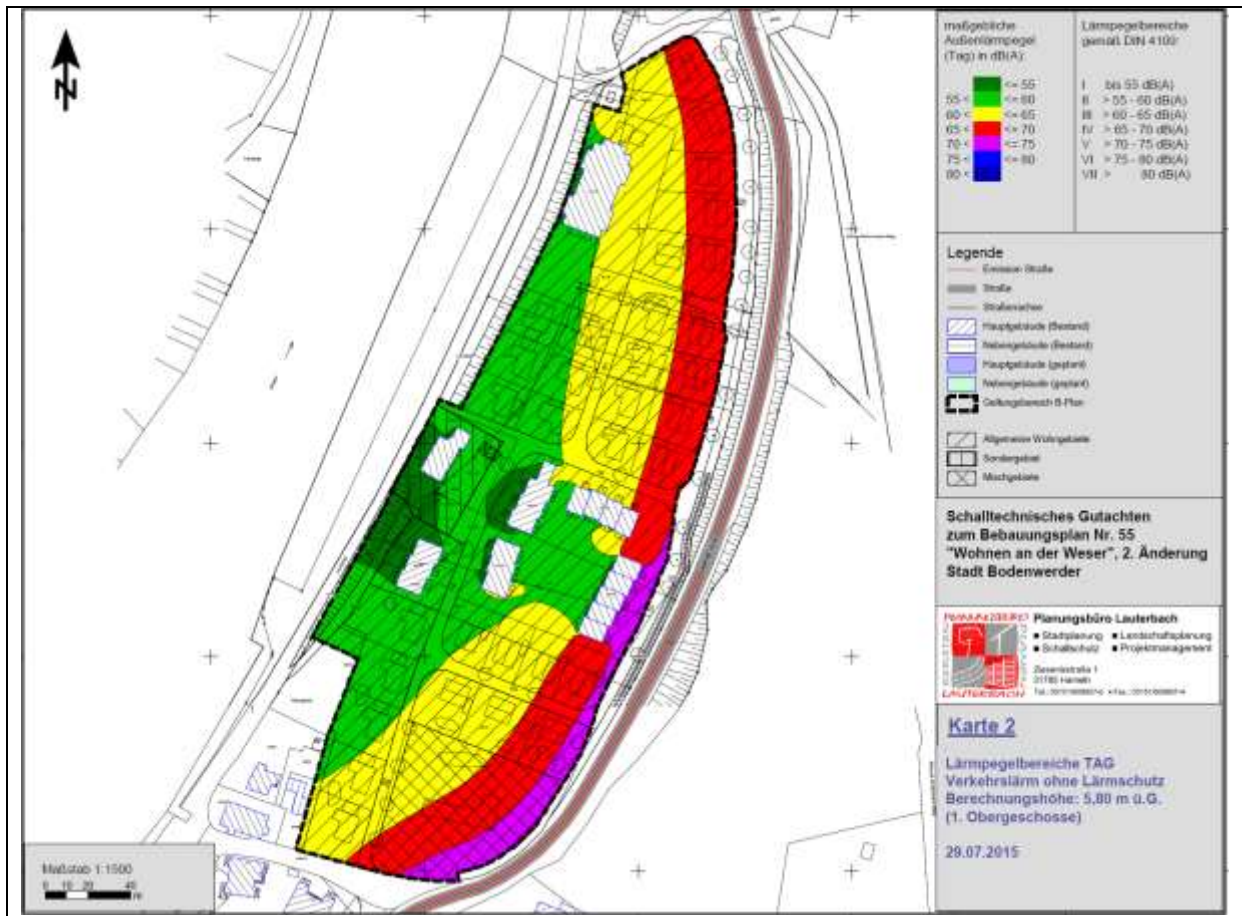
4.7 Geräuschemissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf den geplanten Siedlungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die Kreisstraße 18 wurde durch *Dipl.-Ing. Askan Lauterbach, Hameln* eine schalltechnische Untersuchung (29.07.2015) erarbeitet. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Linser Straße (K 18). Diese Straße stellt für das vorliegende Gutachten die relevante Schallquelle dar. Den Berechnungen und Karten ist zu entnehmen, dass es insbesondere im straßennahen Bereich der Kreisstraße 18 zu Überschreitungen der Orientierungswert Tag und Nacht für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) sowie Mischgebiete (60/50 dB(A)) kommen kann. Da aufgrund fehlender Aufstellflächen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, sind für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich zu fixieren sind. Darüber hinaus sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V Nutzungen des Außenwohnbereiches auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu beschränken.

Das Schallgutachten kann bei der Münchhausenstadt Bodenwerder eingesehen werden.

In den Bebauungsplan werden, entsprechend den gutachterlichen Vorschlägen, Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen (siehe Punkt 6.9).



Auszug Schallgutachten - Kartendarstellung der Lärmpegelbereiche Tag
 (unmaßstäblich)
 Planungsbüro Lauterbach 2015

4.8 Bodenuntersuchungen, Kennzeichnung von Altlasten und Altablagerungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Altlastensanierung

Beim Plangebiet handelt es sich historisch betrachtet um die Brachfläche eines ehemaligen Industrie- bzw. Gewerbestandortes. Vor diesem Hintergrund wurde mit Datum vom 30.06.2002 im Zusammenhang mit der Einleitung der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 055 durch das *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* ein Gutachten mit der Bezeichnung „Orientierende Altlastenerkundung Projekt Nr. 129-004“ erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens standen den seinerzeit geplanten Freizeitnutzungen nicht entgegen. Es wurde allerdings gutachterlich empfohlen, für zwei Ölschäden Detailuntersuchungen durchzuführen. Das *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* führte deshalb mit Datum vom 16.01.2006 eine „Detailerkundung der Mineralölkontamination Projekt Nr. 129-004“ durch. Das Gutachten bestätigt Mineralölkontaminationen in zwei Bereichen und beinhaltet Empfehlungen für die Sanierung. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers sind die Sanierungsarbeiten inzwischen abgeschlossen.

Aufgrund der nun vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet wurde im Oktober 2015 durch *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* eine orientierende Bodenuntersuchung auf dem Gelände durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde eine Schadstoffbelastung der oberflächennahen Bodenschichten, maßgeblich mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Durch das *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann* ist daraufhin ein erster Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG vom 31.03.2016, Projekt-Nr. 1056-001 erarbeitet worden, dieser hatte das Ziel durch entsprechende Maßnahmen, die flächig verbreiteten schadstoffbelasteten Bodenschichten zu sichern. Der Sanierungsplan wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden abgestimmt. Nach dem ersten Sanierungsplan sollten die belasteten Bodenmassen bis zu einer Tiefe von 60 cm unter späterer Geländeoberfläche abgetragen und vor Ort zusammengeführt werden. Anschließend sollen die zusammengeführten Bodenmassen mit einer wasserundurchlässigen Abdeckung versehen werden.

Die Lösung, des Zusammenführens der belasteten Bodenmassen und diese vor Ort zu belassen, soll jedoch nicht zum Tragen kommen. Deshalb ist durch die *Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH*, auf der Grundlage der vorliegenden Bodenuntersuchung und des Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG vom *Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann*, ein Sanierungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden abgestimmt worden. Danach ist eine Aufbereitung der Fläche in **drei Handlungsbereichen** vorgesehen.

Handlungsbereich 1

Befindet sich zwischen der nördlichen Baugebietsgrenze und den bereits hergestellten Rohbauten in der Mitte des Geländes. HB 1 umfasst auch den bereits hergestellten Hotel-Rohbau und das nördliche MI2. In HB 1 wird auf einem großen Flächenanteil ein allgemeines Wohngebiet (HB 1a) ausgewiesen, im Bereich des Hotels ist eine gewerbliche Nutzung anzunehmen (HB 1b).

Vorbereitende Maßnahmen

Zur Baufeldvorbereitung wurde im Frühjahr 2019 der Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern weitgehend beseitigt. Noch verbliebener Bewuchs und verbliebene Wurzelstubben werden in HB 1 unmittelbar vor Beginn der Arbeiten zur Bodenaufbereitung beseitigt.

Diese Maßnahmen sind nach gutachterlicher Auskunft abgeschlossen.

Entnahme der lokalen Verunreinigung

Auf Grundlage der Schadstoffuntersuchungen ist in HB 1 die Auffüllung im Bereich des Schurfs 68 abzutragen. In den übrigen Bereichen des HB 1 sind keine Maßnahmen zur Schadstoffentnahme erforderlich.

Bei einer kartierten Fläche von ca. 200 m² und einer Schichtstärke von ca. 1,0 m sind 200 m³ kontaminiertes Material zu erwarten. Die genaue Abgrenzung der horizontalen Ausdehnung sowie der Entnahmetiefe erfolgt durch den Fachgutachter, der den Bodenaustausch begleitet.

Beim Aufgraben von Schurf 68 wird zunächst gering belastetes Material in einer Schichtstärke von 0,2 m zur Seite gelegt und anschließend das stärker verunreinigte Material unter fachgut-achterlicher Aufsicht separiert. Bei der Entnahme werden reine Lagen von Schlacken, Teerpappen, Asphaltbrocken gesondert entnommen und in bereitgestellte Container verladen.

Diese Maßnahmen sind nach gutachterlicher Auskunft abgeschlossen.



Abbildung 1 zeigt rot unterlegt den Handlungsbedarf in Handlungsbereich 1.

Bereitstellung zur Entsorgung

Für die Bereitstellung zur Deklaration und dem folgenden Abtransport wird in HB 3 eine Bereitstellungsfläche eingerichtet. Grünschnitt und Wurzelstubben sowie entnommenes Auffüllungsmaterial werden dort auf gesonderten Mieten gelagert. Eine Verschleppung von Schadstoffen in nicht kontaminierte die Flächen des 1. HB wird vermieden. Die Probenahme zur Deklaration und Entsorgung erfolgt auf der Bereitstellungsfläche. Nach der Deklarationsuntersuchung werden die Materialien auf einer geeigneten Deponie entsorgt.

Die Lagerfläche wird nach dem Abtransport durch Abziehen mit Bagger- oder Radladerschaufel von Resten der Abfälle gereinigt.

Diese Maßnahmen sind nach gutachterlicher Auskunft abgeschlossen.

Verfüllung von Baugruben

Die Baugrube, die im Bereich des Schurfs 68 durch Entnahme des Auffüllungsmaterials entsteht, sowie die zwei bereits bestehenden Baugruben in HB 1a werden mit externem Material verfüllt. Der Einbau erfolgt in Lagen je ca. 0,3 m Schichtstärke mit jeweiliger Verdichtung.

Diese Maßnahmen sind nach gutachterlicher Auskunft abgeschlossen.

Herstellung von Gartenboden

Die Anlage zukünftiger Gartenflächen wird mit dem Auftrag von extern anzulieferndem Bodenmaterial in vorgenannter Qualität durchgeführt. Der Einbau des Gartenbodens wird jedoch bis zur Fertigstellung der Straße und der endgültigen Bebauung zurückgestellt, um baubedingte Schäden am neuen Oberboden wie z. B. Verdichtung, Verunreinigung zu vermeiden.

Die Baufelder in HB 1a werden erst nach Herstellung der Gebäude mit Gartenboden angefüllt. Die Übererdung erfolgt in einer Schichtstärke von 0,60 m. Der angelieferte Boden kann im rückwärtigen Bereich in den Baufeldern für die spätere Verwendung bereitgestellt werden. Die Höhenentwicklung des Straßenbaus und der Gebäudezugänge in HB 1a und HB 1b wird so gewählt, dass in der Fläche kein Abtrag von Auffüllungsmaterial erfolgen muss.

Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der Grünflächen des Hotels (HB 1b) wie auch in den später öffentlichen Grünanlagen ist auf Grund der geringen Nutzungsintensität eine Übererdung mit 0,3 m Oberboden ausreichend.

Handlungsbereich 2

Umfasst die mittig gelegenen 18 Rohbauten mit zugehörigen Wege- und Gartenflächen und einer zentral gelegenen Baugrube für ein Regenrückhaltebecken. Im zentralen Bereich wird mit dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die im Bebauungsplanentwurf als SO-Gebiet ausgewiesene Teilfläche „Vereinsheim“ ist vom vorliegenden Sanierungskonzept ausgenommen, da diese nicht zum Eigentum gehört.

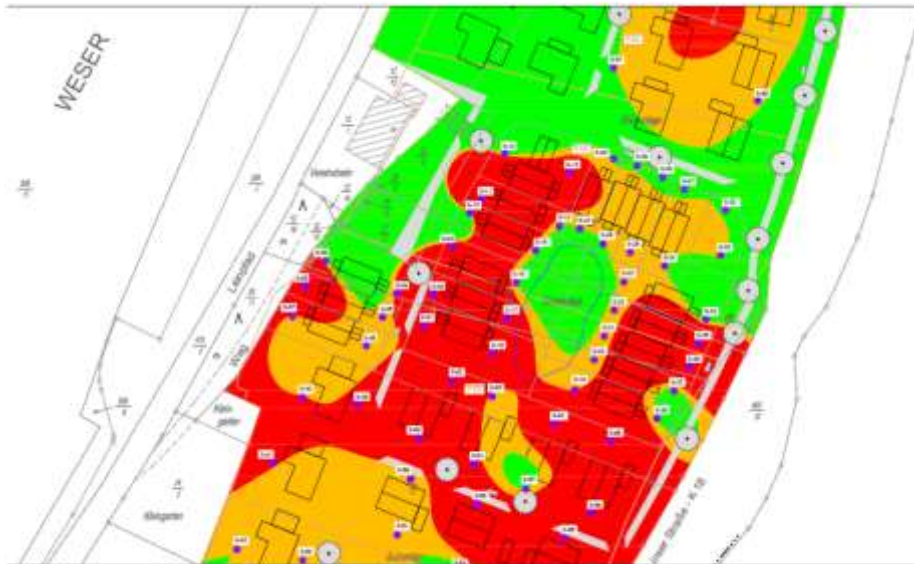


Abbildung 2 zeigt rot unterlegt den Handlungsbedarf in Handlungsbereich 2.

Vorbereitende Maßnahmen

Auf der Fläche sind im ersten Schritt die aufgeschlagenen Bäume und Sträucher durch Rodung zu beseitigen. Nach Beräumung sind die Fläche und die Anschlusshöhen bei den Gebäuden (OK Fußboden) zu vermessen (Ur-Gelände). Die Höhe des Endausbaus der Erschließungs-

straße ist vom Fachplaner vorzugeben. Aus den beiden vorgenannten Anschlusshöhen wird ein Geländeprofil (Soll-Höhe) entwickelt, aus dem sich die Zieltiefe für den Abtrag der Auffüllung mit Bezug auf NN ableitet. Das Abtragsniveau liegt 0,60 m unter Soll-Höhe.

Es wird geprüft, ob Oberflächenentwässerung auf die direkte Einleitung in die benachbarte Weser umgestellt und auf die Rückhaltung auf der Fläche verzichtet werden kann. Die Verlegung von Kanalrohren zwischen den Gebäuden (Dachabflüsse und Sammler) sollte vor Auftrag des Gartenbodens erfolgen.

Abtrag auf Zieltiefe

Aufgesetzte kleine Mieten auf dem Gelände, die vermutlich aus früheren Bautätigkeiten stammen, werden abgetragen und separat auf der Fläche von HB 3 bereitgestellt. Anschließend wird das Gelände auf Zieltiefe abgetragen. Im Mittel wird ein Abtrag von 0,3 – 0,4 m erforderlich sein.

Bei einer kartierten Fläche von ca. 4.000 m² und einer Schichtstärke von ca. 0,3 m sind 1200 m³ kontaminiertes Material zu erwarten. Die genaue Abgrenzung der horizontalen Ausdehnung sowie der Entnahmetiefe erfolgt durch den Fachgutachter, der den Bodenaustausch begleitet. Beim Aufgraben der Auffüllung wird zunächst gering belastetes Material in einer Schichtstärke von 0,2 m zur Seite gelegt und anschließend das stärker verunreinigte Material unter fachgutachterlicher Aufsicht separiert. Bei der Entnahme werden reine Lagen von Schlacken, Teerpappen, Asphaltbrocken gesondert entnommen und in bereitgestellte Container verladen.

Bereitstellung zur Entsorgung

Die Bereitstellung erfolgt wie beschrieben in HB 3.

Verfüllung von Baugruben

Die Verfüllung der Baugrube, die als Regenrückhaltebecken (RRB) ausgebaut werden sollte, erfolgt in der gleichen Weise wie die Verfüllung der Baugruben in HB 1a. Die Verfüllung erfolgt zunächst bis zum Erreichen der Zieltiefe des umliegenden Baufeldes. Anschließend erfolgt der Auftrag Gartenboden wie nachfolgend beschrieben.

Herstellung von Gartenboden

Die Herstellung des Gartenbodens erfolgt in der gleichen Weise wie in zuvor beschrieben. Ergänzend wird auf dem Planum vor Aufbringen des Füllbodens ein Geotextil verlegt. Das Geotextil wird ausgehend von den Gebäuden bis an die verfüllte Baugrube (RRB) verlegt. Auf der verfüllten Baugrube selbst wird kein Geotextil verlegt.

Als Geotextil wird ein durchwurzelbares Vlies mit entsprechender Porengröße und Verschiebbarkeit der Fasern gewählt. Die Durchwurzelbarkeit des Geotextils trägt zur Standsicherheit von Gehölzen (Windbruch) bei und erweitert den verfügbaren Wurzelraum für die Pflanzen. Ein relevanter Transfer von Schadstoffen aus dem tieferen Untergrund in die oberirdischen Pflanzenteile bzw. Früchte ist nicht zu erwarten.

Die öffentlichen Grünflächen werden mit einer 0,30 m starken Schicht Oberboden abgedeckt und dauerhaft bepflanzt. Sofern im Einzelnen Bäume oder größere Gehölze gepflanzt wer-

den sollen, werden vergrößerte Pflanzgruben mit Füllboden oder Baums substrat angelegt. Verdrängtes Auffüllungsmaterial wird beim Aushub wie beschrieben behandelt.

Die Vorgärten und die Hausgärten der einzelnen Gebäude werden mit einem Bodenaufbau hergerichtet, der mit 0,60 m Mächtigkeit alle gärtnerischen und freizeitlichen Nutzungen zulässt. Hierbei werden die unteren 0,40 m mit geeignetem Füllboden und die oberen 0,20 m mit geeignetem Oberboden hergerichtet.

Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen erfolgt wie in Absatz 2.2 beschrieben.

Anlage 2 zeigt HB 2 im Lageplan.

Handlungsbereich 3

Ist die Fläche zwischen den Rohbauten und der südlichen Grundstücksgrenze. Hier kommen Mehrfamiliengebäude und auch eine Mischnutzung Wohnen / Gewerbe in Betracht.

Die Beschreibung der Maßnahmen wird nach Festlegung der zukünftigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung in HB 3 ausgearbeitet. Hierzu zählen:

- Bereitstellungsfläche roden und freilegen,
- Vorhandene Mieten entsorgen,
- Gartenboden bestellen.

Beurteilung nach der Flächenaufbereitung

Im heutigen Zustand des Betrachtungsraums ohne Nutzung ist die schadstoffhaltige Auffüllung mit einer 0,05 – 0,20 m starken Deckschicht überdeckt. Ein Direktkontakt zu schadstoffhaltigen Auffüllungen ist dadurch unterbunden, weitere Maßnahmen sind ohne die beabsichtigte Nutzung nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung sollte aus Gründen der Vorsorge ein partieller Bodenaustausch mit Überdeckung mit sauberen Bodenvorgenen werden. Die Maßnahmen mit Bodenaufbauten von bis zu 0,60 m unterbrechen den Wirkungspfad Boden-Mensch dauerhaft und wirkungsvoll. Im Einzelnen wird diese Wirkung durch Verlegung eines Geotextils noch verbessert.

Als geeignetes Bodenmaterial kann Füll- und Oberboden verwendet werden, der die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen unterschreitet. Die gesunden Wohnverhältnisse werden mit dem vorgeschlagenen Bodenaufbau dauerhaft sichergestellt.²

Die Maßnahmen im Handlungsbereich 1 sind gemäß der anliegenden Sanierungsdokumentation der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH³, bis auf die Herstellung von Gartenböden, erfolgt. Die zuständige Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden hatte dem Vorziehen dieser Maßnahmen zugestimmt.

Der Bebauungsplan kennzeichnet die belasteten, zu sanierenden Bereiche mit dem Planzei-

² Wohnen an der Weser Sanierungskonzept für Altlasten Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 04.11.2019

³ Sanierungsdokumentation Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 23.03.2020

chen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Das Sanierungskonzept der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH liegt dieser Planbegründung an. Die erfolgreiche Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Bodensanierung ist Voraussetzung zur Aufnahme der Wohnnutzung in den jeweils betroffenen Bereichen (Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das bisherige touristische Entwicklungsziel kann im Änderungsbereich nicht umgesetzt werden. Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 055 „Ferienpark Bodenwerder“ verbunden waren, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans jedoch weiterverfolgt. So soll weiterhin ein baulich-strukturelles Zusammenführen der Altstadt mit der Bebauung auf der Weserostseite erreicht werden, da von der Entwicklung des Plangebietes positive Effekte zur Revitalisierung innerstädtischer Bereiche erwartet werden.

In der Stadtentwicklungsplanung von Bodenwerder ist ein Paradigmenwechsel erfolgt, der sich insbesondere an den folgenden Grundsätzen orientiert:

- Abfederung und Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels,
- Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums,
- Hinwendung zur „Stadt der kurzen Wege“,
- Profilierung der Münchhausenstadt Bodenwerder als Wohnstandort,
- Innenentwicklung, Umbau und Flächenrevitalisierung.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 „Wohnen an der Weser“ stellt in diesem Zusammenhang einen wichtigen Baustein für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung der Münchhausenstadt Bodenwerder dar, deren Planungsziele und -inhalte auf den o. g. Grundsätzen basieren.

Mit dieser Bauleitplanung sind in diesem Zusammenhang darüber hinaus die folgenden konkreten Ziele und Zwecke verbunden:

- Beseitigung von Leerständen und Abwendung städtebaulicher Missstände.
- Bereitstellung unterschiedlicher Bauformen, Wohnungszuschnitte und Wohnungsgrößen, um für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen,
- Entwicklung eines Siedlungsbereichs in dem die Generationen - junge und alte Menschen - nebeneinander und miteinander leben können. Damit will die Münchhausenstadt

Bodenwerder auch ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Rechnung tragen.

So sollen folgende Effekte mit positiver Wirkung auf die Stadtentwicklung Bodenwerders erreicht werden:

- Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Verbesserte Auslastung kommunaler Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und Förderung von Zuzugseffekten,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Verbesserung des Dialogs und Miteinanders der Generationen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet darüber hinaus folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Beachtung der Grundsätze einer regionaltypischen Bauweise,
- Durchgrünung des Siedlungsbereichs,
- Möglichst sparsame und wirtschaftliche Erschließung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Freihalten des Gebiets vom Durchgangsverkehr.

Um dem globalen Klimaschutz Rechnung zu tragen, sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden den Bauherren folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit der Wohnhäuser, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der dieser Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist nachfolgend dargestellt.

Zur verkehrlichen Anbindung sind zwei Zufahrten, je eine aus Richtung Norden und aus Richtung Süden vorgesehen, die von der Kreisstraße 18 abzweigen. Bereits bei der 1. Ände-

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 055 wurde mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt, dass im Zusammenhang mit der Bebauung des Geländes die Ortstafel versetzt werden soll und auf dem parallel zum Plangebiet verlaufenden Abschnitt der Kreisstraße künftig eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gelten wird.

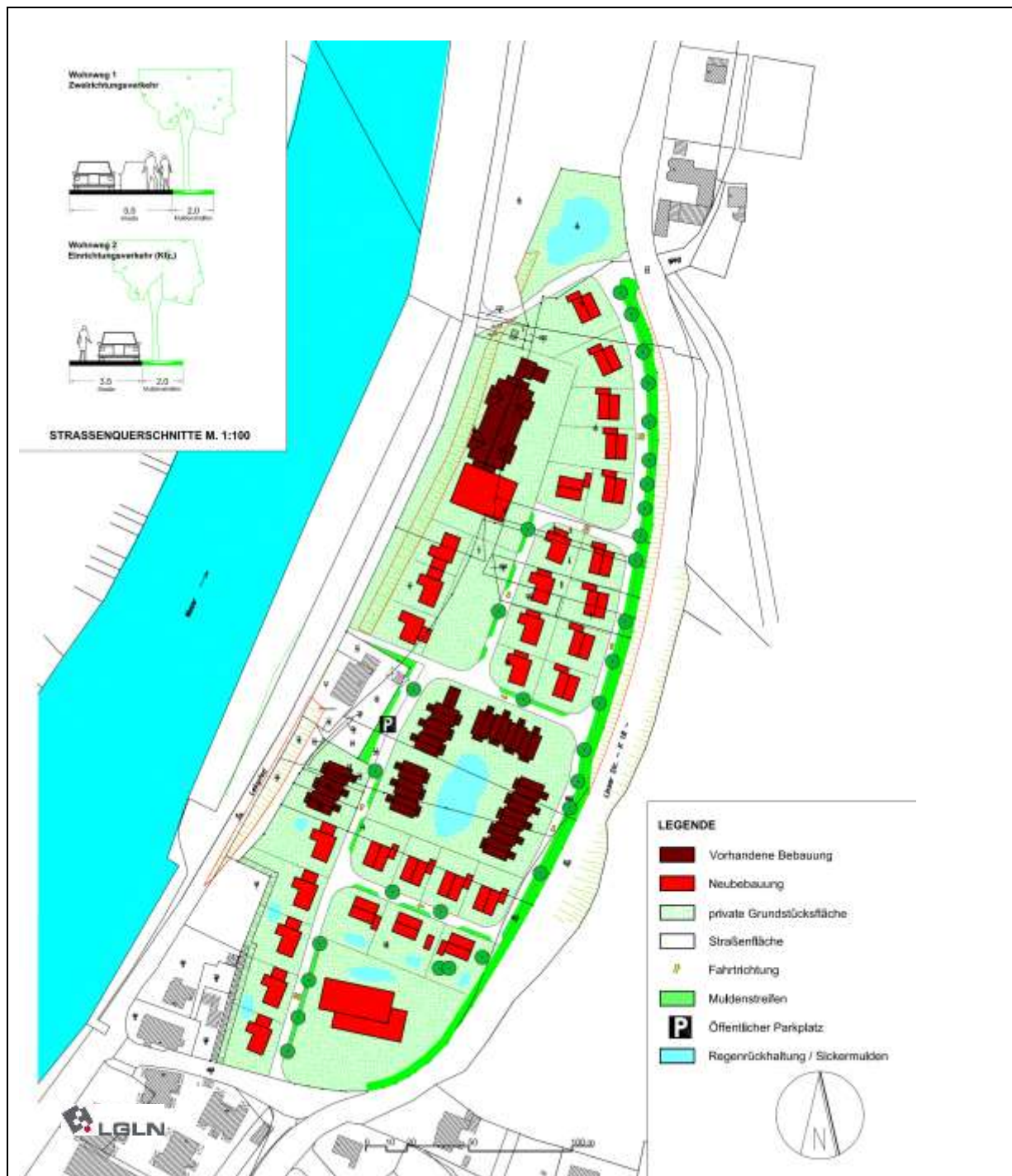
Das Planungskonzept „Wohnen an der Weser“ sieht die Fertigstellung der bereits errichteten Reihenhäuser zu Wohnzecken und die Realisierung ergänzender Bebauung vor. Dabei soll entsprechend der unter Punkt 5.1 genannten Zielsetzungen eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnungen und Wohnformen angeboten bzw. ermöglicht werden.

Die Hausgruppe im Zentrum des Gebietes stellt künftig ein attraktives und kostengünstiges Wohnraumangebot dar, insbesondere zur Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Ergänzend sollen unterschiedlich große Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau parzelliert werden. Im nördlichen Teil des Gebietes soll grundsätzlich eine etwas höhere Ausnutzung ermöglicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschosswohnungen, z. B. für das betreute und barrierefrei Wohnen zu schaffen.

Für den bisher als Hotel vorgesehene Gebäudekörper bestehen verschiedene Folgenutzungsüberlegungen. Aktuell wird weiterhin eine Nutzung als Hotel, ergänzt durch eine Gastronomie angestrebt. Es ist aber auch der Umbau zum Seniorenwohnheim vorstellbar.

Am südlichen Rand des Gebietes soll die Errichtung eines größeren Baukörpers ermöglicht werden, hier eine das Wohnen ergänzende Nutzung zu realisieren. Vorstellbar wären hier Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Versorgung oder die Verbindung von Wohnen und Gewerbe.

Das Baugebiet ist teilweise bereits mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Ergänzende Anpflanzungen sollen eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten. Zur inneren Durchgrünung sind neben den privaten Gartenflächen der Erhalt der vorhandenen Großgehölze, Baumpflanzungen und Grünstreifen (Mulden-Rigolensysteme) an den Erschließungswegen vorgesehen.



Städtebauliches Konzept „Wohnen an der Weser“
(unmaßstäblich)
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

6 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans bilden zusammen mit den unter Punkt 7 folgenden örtlichen Bauvorschriften die planungsrechtlichen Voraussetzungen und

gestalterischen Vorgaben zur Umsetzung des zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und zur Erreichung der Ziele und Zwecke.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen als *allgemeine Wohngebiete (WA)* gem. § 4 BauNVO sowie als *Mischgebiete (MI)* gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für das Grundstück mit dem bestehenden Vereinsheim des Rudervereins Bodenwerder, Linser Straße 14 wird die bisher bestehende Festsetzung als *sonstiges Sondergebiet (SO)* gem. § 11 BauNVO übernommen.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Von diesen gewerblichen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte wie beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen, auch wenn der jeweilige Betrieb grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Betriebe oft flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten *allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2)* unterscheiden sich im zugelassenen Maß der baulichen Nutzung und in der Bauweise.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA1-Gebiet maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Planungsziel ist in diesen Bereichen die Entwicklung eines klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebiets. Vor diesem Hintergrund begrenzt der Bebauungsplan die *maximale Anzahl von Wohnungen je Gebäude*. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen im inneren des Gebiets möglichst gering zu halten.

Mischgebiete (MI)

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die festgesetzten *Mischgebiete* liegen im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets. Die im Bebauungsplan festgesetzten *Mischgebiete 1 und 2 (MI1 und 2)* unterscheiden sich im zugelassenen Maß der baulichen Nutzung und in der Bauweise.

Im nördlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Ausweisung eines Mischgebiets insbesondere, um für den derzeit leerstehenden Hotelkomplex eine größere Bandbreite der Nutzungsoptionen zu eröffnen.

Die *Mischgebiets-Festsetzung* eröffnet insgesamt ein größeres Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten als es im *allgemeinen Wohngebiet* der Fall ist. Zum Schutz des benachbarten Wohnens ist es deshalb notwendig, bestimmte Nutzungen und Einrichtungen, von denen Konflikte mit der Wohnnutzung zu befürchten sind, im *Mischgebiet* auszuschließen.

Von den nach § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind deshalb im festgesetzten *Mischgebiet* unzulässig:

- Tankstellen,
- Sex-Shops,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung. *Tankstellen* könnten, insbesondere durch die bei diesen Betrieben übliche aggressive Lichtgestaltung, störend wirken und das Wohnen im Umfeld beeinträchtigen. Sie werden deshalb auch innerhalb des *Mischgebietes* ausgeschlossen.

Sex-Shops sind, sofern dort keine Sexfilme vorgeführt werden, als Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Sie sind gemäß § 6 (2) 3 BauNVO in *Mischgebieten* allgemein zulässig und dürfen daneben auch in *besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten* errichtet werden. *Sex-Shops* können sich zurzeit in vielen Bereichen der Münchhausenstadt Bodenwerder ansiedeln. Ein Ausschluss dieser Einzelhandelsnutzung ist nur in Bereichen möglich, in denen besondere städtebauliche Gründe hierzu vorliegen und ist dann erforderlich, wenn durch diese Einzelhandelsnutzung negative Einflüsse und Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind. Durch Werbung und Schaufensterauslagen vermitteln *Sex-Shops* ein Bild, das einen negativen Einfluss auf die sittliche und moralische Entwicklung von Heranwachsenden ausüben kann. Da der Weg zur Schule für die Kinder des neuen Baugebietes hier vorbeiführt, soll der Ansiedlung dieser Betriebe entgegengewirkt werden. Zudem könnte das Empfinden der Anwohner beeinträchtigt werden. Es wäre zu erwarten, dass anstelle der geplanten städtebaulichen Aufwertung Negativ-Prozesse mit der Folge nachhaltiger Schädigungen der bestehenden attraktiven Wohnsituation einsetzen können. Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die einen Ausschluss von Sex-

Shops im *Mischgebiet* dieses Bebauungsplanes rechtfertigen. Der Nutzungsausschluss ist erforderlich, um das Erreichen der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele nicht zu gefährden.

Zu den problematischen Nutzungen gehören weiterhin *Vergnügungsstätten*. Als *Vergnügungsstätten* versteht der Gesetzgeber *Gewerbebetriebe besonderer Art* wie Spielhallen, Amüsierbetriebe (auch bordellartige) und Diskotheken. In *Mischgebieten*, die überwiegend gewerblich geprägt sind, lässt § 6 (2) 8 BauNVO *Vergnügungsstätten* allgemein zu, in den durch Wohnnutzung geprägten *Mischgebieten* als Ausnahme. *Vergnügungsstätten* sollen nicht generell aus dem Stadtgebiet von Bodenwerder verbannt werden, da auch sie zur Attraktivität und Angebotsvielfalt beitragen können. Es ist jedoch städtebauliches Ziel, diese Nutzungen dort auszuschließen, wo Störungen, Nutzungskonflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds zu erwarten sind. Hierzu gehören in besonderer Weise Bereiche in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten, die durch Familien mit Kindern geprägt sind. Da dieses für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und das bebaute Umfeld der Fall ist, sind *Vergnügungsstätten* im *Mischgebiet* weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Im Zusammenhang mit der möglichen Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Vorhaben wird auf die weitergehenden Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen.

Sondergebiet (SO)

Für das Grundstück des Rudervereins Bodenwerder ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine Veränderungen. Das Grundstück war bisher als SO 6 festgesetzt. Da die übrigen SO-Gebiete im Zuge dieser Bauleitplanung durch WA- und MI-Gebiete ersetzt werden, erhält das bisherige SO 6 nun die Bezeichnung SO „Vereinsheim“. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 übernimmt die für das Sondergebiet Regelungen wie folgt:

Im *Sondergebiet* „Vereinsheim“ gem. § 11 BauNVO sind zulässig:

- Gebäude und Räume für die Fremdenbeherbergung,
- Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für Freizeiteinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausschluss des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten und Begrenzung des Handels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet

Durch die *BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster* wurde im Mai 2015 ein *Einzelhandelskonzept für die Münchhausenstadt Bodenwerder* vorgelegt, das durch die politischen Gremien als Grundlage für die kommunale Einzelhandelsentwicklung beschlossen wurde.

Auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen wurde durch die *BBE* die sogenannte Bodenwerder-Liste zentrenrelevanter Sortimente erstellt. Um die Bedeutung der Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort nicht zu gefährden und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslagen als Folge der Ausweisung von Mischgebieten im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung gänzlich auszuschließen, wird festgesetzt, dass der Handel mit Waren und Gütern der zentrenrelevanter Sortimente aus dieser nachfolgend aufgeführten Bodenwerder-Liste im Plangebiet unzulässig ist.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für einen neuen Siedlungsbereich geschaffen. Um die Anforderungen an die Nahversorgung zu gewährleisten, sollen nahversorgungsrelevante Sortimente nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings wird eine textliche Festsetzung eingefügt, die den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 300 m² Verkaufsfläche begrenzt. Hierbei handelt es sich gemäß Einzelhandelskonzept um den sogenannten „Bodenwerder Laden“.

Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)

Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)

Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Pokale, Vereinsbedarf
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Antiquitäten und antike Teppiche
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Sammlerbriefmarken, -münzen

Liste der zentrenrelevanten Sortimente (Bodenwerder-Liste)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Münchhausenstadt Bodenwerder
BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2015

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahlen*, *Geschossflächenzahlen*, *Anzahl der Vollgeschosse* und die *maximale First- bzw. Gebäudehöhe* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten *Grundflächenzahlen* betragen im *allgemeinen Wohngebiet* GRZ 0,4 und GRZ 0,5 und im *Mischgebiet* GRZ 0,5 und GRZ 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20% überschritten werden. Durch diese Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO soll der mögliche Grad der Bodenversiegelung im Plangebiet gemindert werden.

Es ist erforderlich, in einem Teilbereich des *allgemeinen Wohngebiets* über die durch § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der GRZ von 0,4 für *allgemeine Wohngebiete* hinauszugehen. Aus städtebaulichen Gründen ist es notwendig für den Bereich der bestehenden Reihenhäuser eine GRZ von 0,5 festzusetzen. Diese erhöhte Ausnutzungsziffer gewährleistet den Erhalt der bestehenden Reihenhausbauung. Insgesamt wird im Zuge dieser 2. Änderung jedoch ein Maß der Grundflächenversiegelung festgesetzt, das deutlich unter der bisher für das Sondergebiet möglichen Flächenversiegelungen von GRZ 0,6 bis 0,8 liegt. Dieser Umstand der allgemeinen Reduzierung der Grundflächenversiegelung gleicht die ermöglichte Überschreitung der GRZ in den beiden Teilbereichen entsprechend den Vorschriften des § 17 Abs. 2 BauNVO aus.

Für das *Sondergebiet* „Vereinsheim“ gilt weiterhin die GRZ 0,6.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die mögliche städtebauliche Dichte und die erreichbare Baumasse der Gebäude im Plangebiet werden im Wesentlichen durch die Geschossflächenzahl bestimmt. Im Plangebiet gilt überwiegend die GFZ 0,8.

Eine relativ hohe Dichte liegt im Bereich der bestehenden Reihenhausbauung vor. Dieser Gebäudebestand wird durch die GFZ 1,0 berücksichtigt. Beim dreigeschossigen Baukörper des bisherigen Hotels besteht eine bereits eine recht große Baumasse, die GFZ 1,8 muss deshalb für diesen Bereich beibehalten bleiben.

Insgesamt wird im Zuge dieser 2. Änderung jedoch die bisher mögliche Geschossfläche reduziert. Dieser Umstand gleicht die ermöglichte Überschreitung der GFZ entsprechend den Vorschriften des § 17 Abs. 2 BauNVO aus.

Für das *Sondergebiet* „*Vereinsheim*“ gilt weiterhin die GFZ 1,2.

Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe

Für den bestehenden Baukörper des ehemaligen Hotels sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt **und für die bestehenden Hausgruppen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig**. Dies entspricht dem Gebäudebestand. Zusätzliche Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe sind in diesen Bereichen nicht erforderlich, da die Gebäudekubatur fertig gestellt ist und unverändert bleiben soll.

Im **nördlichen und südlichen Mischgebiet (MI2)** soll auch die Möglichkeit bestehen, Gebäude mit Geschosswohnungen, z. B. für das betreute und barrierefrei Wohnen zu schaffen. Um dies zu gewährleisten, gleichzeitig aber zu hohe, überdimensioniert erscheinende Gebäude auszuschließen, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine *maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 11,5 m* fest.



Vorhandene Reihenhausbebauung, die zukünftig Wohnzwecken dienen sollen.

Im **WA1** sollen in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Allerdings sollen auch hier andere Wohnungsformen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, um eine Angebotsvielfalt zu ermöglichen. Um eine wirtschaftliche Bebauung zu gewährleisten und gleichzeitig sicher zu stellen, dass die Maßstäblichkeit und Harmonie der einzelnen Häuser untereinander gewahrt bleibt, setzt der Bebauungsplan in diesen Bereichen **eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9 m** fest. So wird auch die Errichtung kompakter Gebäudekörper und zeitgemäßer Architektur gefördert und gleichzeitig umweltschonende Bebauung ermöglicht.

Zur exakten Bestimmung der jeweiligen *First- bzw. Gebäudehöhen* sind verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden, die durch ein Höhenaufmaß bestimmt wurden. Die festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN). Es gilt jeweils der innerhalb des jeweiligen Baugebiets festgesetzte Bezugspunkt.

Für das *Sondergebiet „Vereinsheim“* gelten weiterhin zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das städtebauliche Konzept „Wohnen an der Weser“ sieht wie bisher eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen von Hausgruppen sowie von Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet vor. Im Zentrum des Plangebietes werden, vor dem Hintergrund des Bestands, ausschließlich Hausgruppen festgesetzt.

Für die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet gilt die offene Bauweise und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen, Nutzungen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben. Gleichzeitig wird jedoch besonders die Zielgruppe der Familiengründergeneration angesprochen, die im ländlichen Raum vorzugsweise Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau nachfragt.

Das bestehende Gebäude des geplanten Seniorenwohnheims ist bereits annähernd 50 m lang. Um den geplanten Speisesaalbau zu ermöglichen ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Diese wird *als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung* definiert.

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Die Baugrenzen orientieren sich am künftigen Straßenverlauf und am Gebäudebestand. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Im *Mischgebiet (MI)* ermöglicht der Bebauungsplan ausnahmsweise das Überschreiten der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Durch diese Regelung soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf der Gebäudewestseite des Hotelgebäudes Loggien, Balkone und Vordächer bis zu 3 m zu errichten. Im *Mischgebiet* sollen darüber hinaus auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Loggien, Balkone, Vordächer und Arkaden bis zu 3 m Tiefe möglich sein.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Zur verkehrlichen Anbindung sind als Ein- und Ausfahrt zwei Planstraßen vorgesehen, die von der K 18 abzweigen. Diese Straßen werden innerhalb des Plangebiets mit reduzierten Straßenquerschnitten fortgeführt. Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung ist unter Punkt 5.2 zeichnerisch dargestellt. Wie im städtebaulichen Gesamtkonzept dargestellt, kann teilweise Einrichtungsverkehr eingerichtet werden, um einen möglichst wirtschaftlichen Straßenausbau zu ermöglichen.

Es sind Straßenraumbreiten von 7 m und 5,5 m festgesetzt, die durch die Straßenbegrenzungslinien bestimmt wird. Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen, in Bezug auf die zu erwartende Verkehrsstärke und die Anzahl der öffentlichen Parkplätze, den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*.

Bei der Breite der Straßen sowie bei der Streckenführung muss beachtet werden, dass genügend Aufstellfläche für die Feuerwehr vorhanden ist und dass die Straßen mit Großfahrzeugen (LKW 12 – 16 t) befahren werden können. Dies gilt insbesondere für die Parkflächen und / oder für verkehrsberuhigende Maßnahmen.

Innerhalb der Straßenräume sind die erforderlichen Verkehrswege, öffentlichen Parkplätze sowie die erforderlichen Mulden-Rigolenstreifen zur Aufnahme und Versickerung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers anzulegen (vgl. Punkt 5.2, Abbildung städtebauliches Konzept). Die genaue Positionierung der öffentlichen Parkplätze und der Mulden-Rigolen-Streifen erfolgt im Rahmen der späteren Erschließungsplanung bzw. im Zuge des Straßenendausbaus unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten.

In unmittelbarer Nähe zur bestehenden Hausgruppe wird als zusätzliches Angebot für den Besucherverkehr im Zentrum des Plangebietes eine *öffentliche Parkfläche* festgesetzt,

6.5 Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Zwischen der Kreisstraße und dem parallel verlaufenden Wohnweg setzt der Bebauungsplan eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Begleitgrün* fest. Innerhalb dieser Fläche besteht bereits teilweise eine Heckenstruktur, die zu erhalten und durch geeignete Gehölzpflanzungen zu ergänzen ist, so dass eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebietes erreicht wird. Die noch vorhandene Einzäunung ist nicht mehr erforderlich und soll deshalb beseitigt werden.

Das bisher am Weserufer festgesetzte Sondergebiet 4 wird durch diese Planänderung aufgehoben. Dort war bisher eine Aussichtsplattform geplant. Diese Fläche setzt der Bebauungsplan nun als *öffentliche Grünfläche* fest. Das entspricht dem aktuellen Zustand, der nicht verändert werden soll.

Ebenfalls als *öffentliche Grünflächen* werden die öffentlichen Flächen im Bereich der Weserhangkante festgesetzt.

Das bisherige Sondergebiet 7 am nördlichen Plangebiet wird nicht mehr weiterverfolgt. Dort soll eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Grünanlage* entstehen, die als Wiesenfläche extensiv zu pflegen oder gärtnerisch zu gestalten ist. Hier können zusätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser umgesetzt werden.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen im Bereich des gesetzlich gesicherten Überschwemmungsgebietes der Weser sind mit einer dauerhaften Grasnarbe zum Schutz bei Überschwemmungen zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen an der Hangkante zur Weserniederung sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 055 ist am nördlichen Rand des Plangebiets eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt, die durch diese 2. Änderung übernommen wird. Auf dieser Fläche ist die Grasnarbe zum Schutz gegen Überschwemmungen zu erhalten und langfristig eine Entwicklung zum Auenwaldgehölz zuzulassen.

6.7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan übernimmt aus der bisherigen Planung das private Pflanzgebot, dass die Wohngrundstücke zum GFL Nr. 2 abschirmt.

Zur inneren Durchgrünung ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen sind die Grundstücke, auf denen schon ein zu erhaltender Baum festgesetzt ist. Bäume, insbesondere Obstbäume, sind im ländlich und kleinstädtisch geprägten Siedlungsbild typisch und haben eine wichtige ökologische Funktion für die Fauna und das Kleinklima.

Im Plangebiet stehen einige wirkungsvolle Großbäume (vgl. Punkt 4.6, Zustand des Plangebietes), die den Siedlungsbereich maßgeblich prägen und als zu erhalten festgesetzt sind. Falls im Einzelfall der Erhalt eines der festgesetzten Bäume nicht möglich sein sollte, weil hierdurch die Bebauungsmöglichkeit eines Grundstücks unangemessen beeinträchtigt wird, darf dieser Baum ausnahmsweise beseitigt werden. In diesem Fall sind an geeigneter Stelle mindestens zwei Neupflanzungen vorzunehmen.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind wie folgt festgesetzt:

GFL Nr. 1: Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, um den bestehenden Weg zur Anbindung des bestehenden Vereinsheims abzusichern.

GFL Nr. 2: Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der Flurstücke 26/19, 26/20 und 26/21, um die Anbindung der Flurstücke an die öffentlichen Erschließungsanlagen zu erreichen.

GFL Nr. 3: Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Münchhausenstadt Bodenwerder und der Nutzungsberechtigten des dort bestehenden Solebrunnens, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Reaktivierung der Solequelle zu schaffen.

GFL Nr. 4 Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

6.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzkonzept

Wie unter Punkt 4.7 beschrieben, werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Für die Realisierung eines Lärmschutzwalls als aktive Schallschutzmaßnahme stehen keine Flächen zur Verfügung. Eine Lärmschutzwand kommt nicht in Frage, da die Kreisstraße teilweise deutlich höher liegt als das Plangebiet. Es muss deshalb im Plangebiet auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Darüber hinaus ist die Verlegung des Ortsschildes an der Kreisstraße nach Norden hin geplant, damit kann eine Reduzierung der Geräuschimmissionen verbunden sein.

Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für die Baugrundstücke entlang der K 18 ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche I bis V anzusetzen sind.

Für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund fehlender Detailkenntnisse der künftigen Gebäude noch keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden sind innerhalb des Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Für die Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan ergänzend zu den Lärmpegelbereichen folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete sowie dem Sondergebiet „Vereinsheim“ sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße 18 gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Linser Straße (K 18) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche I bis V einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Für die der Linser Straße (K 18) abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Außenwohnbereiche nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA- bzw. MI-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie in einem Winkel $\geq 90^\circ$ zur Straßenachse der K 18 aufweist.

Die Linser Straße verläuft am östlichen Rand des Plangebiets. Außenwohnbereiche werden i. d. R. vornehmlich nach Südwesten und Westen ausgerichtet, so dass die erforderliche Abschirmung durch das Gebäude und die Garage gewährleistet i. d. R. werden kann.

6.10 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die mit dem Planzeichen *Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind* gekennzeichnet ist. Um eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist es erforderlich, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind im Kapitel 4.8 dieser Planbegründung beschrieben. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fest, dass die erfolgreiche Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Bodensanierung Voraussetzung zur Aufnahme der Wohnnutzung in den jeweils betroffenen Bereichen ist.

Die Bodensanierung ist abgeschlossen, wenn bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden eine entsprechende schriftliche Bestätigung eines anerkannten Fachgutachters vorliegt.

Das Sanierungskonzept der *Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH* liegt dieser Planbegründung an

7 **Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze und über Gestaltung**

Nach § 84 i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB können Gemeinden örtliche Bauvorschriften im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen erlassen. Auf der Grundlage von § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO kann eine Bauvorschrift über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen werden. Nach § 84 Abs. 3 NBauO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl insbesondere der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer getroffen werden (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung betreffen die Dächer der Hauptgebäude. Die Bauvorschriften ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung „Wohnen am Wasser“.

Die Bauvorschriften sind nachfolgend im Einzelnen aufgeführt und begründet.

7.1 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf der Grundlage der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind auf den Baugrundstücken für Wohngebäude Einstellplätze (Estpl.) in folgender Anzahl mindestens herzustellen:

<i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>2 Estpl. je Wohnung</i>
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>1,5 Estpl. je Wohnung</i>

Durch die Bauvorschrift über die notwendigen Einstellplätze soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen geschaffen wird. Die Erfahrung zeigt, dass auf Hausgrundstücken oft zu wenige Stellplätze angelegt wurden und der öffentliche Straßenraum zum Dauerparken genutzt wird. Da die meisten Bauvorhaben entsprechend den Vorschriften der NBauO ohne Bauantrag errichtet werden, erfolgt i. d. R. keine Prüfung des Stellplatznachweises, so dass in manchen Fällen nur die Mindestanforderungen der in den Ausführungsbestimmungen zum § 47 NBauO aufgeführte Stellplatzanzahl oder weniger angelegt werden. Im ländlich strukturierten Raum verfügen viele Familien jedoch oftmals über mehrere Kraftfahrzeuge, die grundsätzlich auf den Privatgrundstücken abgestellt werden sollen. Die öffentlichen Parkplätze sind in erster Linie für den Besucherbedarf bestimmt. Aufgrund dieser Situation ist es erforderlich, Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu gewährleisten. Dieses kann nur auf der Rechtsgrundlage einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erfolgen. Die getroffenen Regelungen, bei Einfamilienhäusern 2 Einstellplätze je Wohnung und bei Mehrfamilienhäusern bzw. sonstigen Gebäuden mit Wohnungen 1,5 Einstellplätze je Wohnung anzulegen, basieren auf den Höchstzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO.

7.2 Dächer

- *Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.*
- *Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse ausgeführt werden.*
- *Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:*
 - *Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot bis braun, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*
 - *Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013 und 3016,*
 - *Farblinie braun: RAL 8002 bis 8016 sowie 8024 und 8025,*
 - *Begrünte Dächer (Grasdächer).*
 - *Für Dachgauben sind davon abweichende Materialien zulässig.*
 - *Allgemein zulässig sind Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten, Solardächer und Solarelemente.*

- *Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge des Hauptgebäudes, gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten, betragen.*

Für das bislang geplante Ferienhausgebiet galten relativ strenge örtliche Bauvorschriften, um angesichts der hohen Baudichte und vorgesehenen Nutzungsstruktur einen streng einheitlichen Siedlungscharakter zu gewährleisten. Insbesondere wurden die Dachform (nur Satteldach) und die zulässige Dachneigung (20° bis 35°) sehr stark eingegrenzt. Die Übernahme dieser Regelungen im Zuge dieser Planänderung würde die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen erheblich einschränken und erscheint mit Blick auf die Gestaltungsvielfalt der Umgebungsbebauung auch nicht angebracht.

Es ist städtebauliches Ziel, den Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung im Plangebiet zu erreichen. Die Neubebauung soll aus der Landschaft heraus betrachtet als harmonischer Bestandteil der Ortslage wahrgenommen werden. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen der historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise unter Berücksichtigung des vorliegenden Siedlungsbildes.

Die getroffenen Regelungen zur Dachform gelten für Hauptgebäude, nicht für Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Es sind keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe erkennbar, die einen entsprechenden Regelungsbedarf begründen würden.

Unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes sollen begrünte Dächer zulässig sein. Dachbegrünung speichert Regenwasser und gleicht den durch die Bebauung hervorgerufenen Versiegelungsgrad teilweise aus.

Wenn bei Hauptgebäuden Flachdächer als Folien- und Bitumenbahndächer ausgeführt werden, sollen diese aus gestalterischen und ökologischen Gründen begrünt werden. Folien- und Bitumenbahndächer müssen ohnehin vor der UV-Strahlung der Sonne geschützt werden. Hier ist aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung dem häufig verwendeten Kiesbelag vorzuziehen. Eine Dachbegrünung ist einfach herzustellen. Die Substratstärke von 5 cm reicht bereits für eine Begrünung mit Sedum aus. Wenn das Flachdach als Dachterrasse genutzt werden soll, entfällt die Begrünungspflicht.

Ursprünglich prägten Dacheindeckungen aus dem rotbraunen Sollingsandstein und rote bis braune Tondachziegel das Siedlungsbild. Dacheindeckungen aus Sandstein werden heute im Wohnungsneubau nicht mehr eingesetzt. Neben den ursprünglichen roten und braunen Dachziegeln haben sich im Laufe der Zeit auch Dacheindeckungen aus Betondachsteinen durchgesetzt. Diese sind neben den roten bis braunen Dachziegeln als regionaltypisch in ihrer Wirkung anzusehen. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben auf rot bis

braun, werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines regionaltypischen Siedlungsbildes geschaffen.

Der Hinweis auf die allgemeine Zulässigkeit von Dachfenstern, Glasdächern bei Wintergärten, Solardächern und Solarelementen dient der Klarstellung.

Um überdimensionale Dachgauben oder Dachaufbauten zu verhindern, wird eine Regelung der Längenbegrenzung (3/5 der Trauflänge) getroffen. Als Trauflänge gilt der Abstand zwischen den maßgeblichen Giebelseiten.

Damit Dachgauben neben ihrer Funktion zur Belichtung des Dachraums auch als architektonisches Gestaltungselement wirken können, werden für diese Bauteile auch abweichende Materialien wie beispielsweise Zink oder Kupfer zugelassen.

7.3 Fassaden

Im WA2 (nur Hausgruppen zulässig) sind die Fassaden pastellfarbig hell in Farbtönen der Farblinien weiß bis grau, beige bis gelb, und orange bis rot auszuführen, in Anlehnung an die nachfolgenden Farbtöne (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR:

- *Farblinie weiß bis grau: RAL 9001 bis 9003, 7000, 7001, 7032, 7035 bis 7038,*
- *Farblinie beige bis gelb: RAL 1000 bis 1007, 1012 bis 1015, 1017,*
- *Farblinie orange bis rot: RAL 1032, 2000 bis 2011, 3000 bis 3003.*

Die bereits bestehenden Hausgruppen prägen das im Zentrum des Plangebietes wirkungsvoll. Um dieses stadtgestalterische Motiv auf Dauer in seiner positiven Wirkung zu erhalten, ist es erforderlich, Regelungen zur Fassadengestaltung zu treffen. Ziel ist es, das die jeweils aneinander gebauten Häuser als städtebauliche Einheit wirken. Deshalb sollen sie harmonischen Farblinien gestaltet werden bzw. verbleiben. Durch diese Regelung kann die gestalterische Wirkung und Harmonie der Hausgruppen dauerhaft gesichert werden.

7.4 Ausnahmen

Von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die zukünftige Entwicklung der Baustofftechnologie kann zurzeit noch nicht abgesehen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes können auch im Wohnungsbau weiterhin neue Materialien Einzug halten oder Konstruktionen entwickelt werden, die durch diese Gestaltungssatzung noch nicht erfasst werden. Ebenso ist es vorstellbar, dass eine von dieser Gestaltungssatzung abweichende Farbgebung im Einzelfall

harmonisch und unter bestimmten Rahmenbedingungen wirken kann. Weitere Gründe für Ausnahmen sind vorstellbar. Wenn die in dieser Planbegründung aufgeführten städtebaulichen und baugestalterischen Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden, können deshalb Ausnahmen von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung getroffen werden.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser ÖBV zu unterstützen, ist es sinnvoll, ein Bußgeld für Verstöße gegen die ÖBV zu bestimmen. Ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 5.000 € erscheint in diesem Zusammenhang angemessen.

8 **Erschließung und Hinweise**

8.1 Verkehrliche Erschließung und Grundstückszufahrten

Das Plangebiet ist über öffentliche Straßen an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch öffentliche Straßen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen Straßenflächen einschließlich der Wendebereiche sind ausreichend, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

8.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Westfalen Weser GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Ithbörde/Weserbergland.

Für die Löschwasserversorgung ist ebenfalls der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland zuständig. Die notwendige Löschwassermenge von 1.600 l/m kann für die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt werden. Der Netzdruck fällt in dieser Zeit nicht unter 1,5 bar ab. Es sind ausreichende Entnahmemöglichkeiten aus dem Trinkwassernetz vorzusehen.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland. Das Bau-
gebiet wird über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Bodenwerder angeschlos-
sen, deren Kapazität ausreicht.

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen wer-
den. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und aus-
reichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationsli-
nien der Telekom vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der
Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baube-
ginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-
und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
Ausgabe 1989 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung
und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Holzminden.

Der Anschluss des Gebietes an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nach Aussage des
Wasserverbandes Ithbörde/Weserbergland nicht möglich, deshalb muss das Niederschlags-
wasser im Plangebiet zurückgehalten und möglichst zur Versickerung gebracht werden, **w-
bei die Sanierungsbereiche zu beachten sind.**

**Das innerhalb der Handlungsbereiche 2 und 3 (HB 2 und HB 3) sowie innerhalb der in diesen
Bereichen festgesetzten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Weser
einzuleiten.**

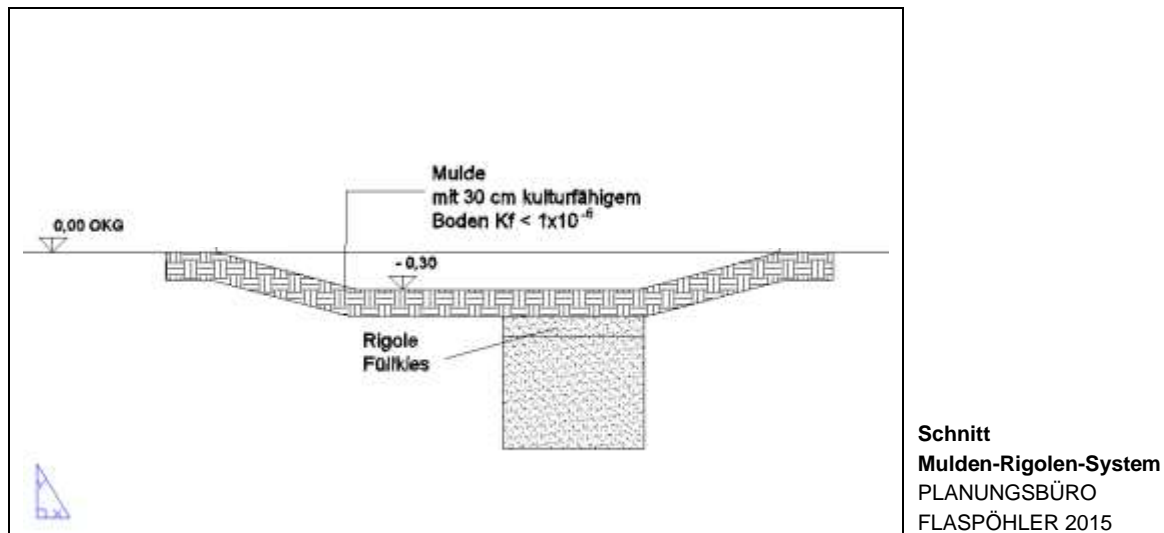
Das auf den **übrigen** Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Sickermulden
einzuleiten. Diese Sickermulden werden innerhalb der Verkehrsfläche und innerhalb der öf-
fentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün angelegt.

Das auf den **übrigen** Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und
zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend
dimensionierte Rückhaltebecken bzw. Mulden/Rigolen-Systeme anzulegen. Eine Kombinati-
on der Rückhaltebecken mit Gartenteichen ist zulässig. Die Versickerung ist nur über die
belebte Bodenzone zulässig. Der Versickerung kann eine Zisterne zum Auffangen des Re-
genwassers vorgeschaltet werden. Bei beengten Verhältnissen kann ein Anschluss der pri-
vaten Mulden/Rigolen-Systeme an die Sickermulden im Straßenraum zugelassen werden.

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so
anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Arbeitsblatt A 138 zu erfol-
gen.

Über vorhandene Rohrleitungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit Wasser, das bei Extremereignissen nicht versickert werden kann, in die Weser einzuleiten. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises.



Im Plangebiet befindet sich eine Solequelle, die der Bebauungsplan nachrichtlich übernimmt. Es besteht das Ziel, diese Quelle zu sanieren und zu nutzen. Um dieses Ziel nicht zu gefährden, muss die Quelle insbesondere bei den Erschließungs- und Bauarbeiten vor Verunreinigungen geschützt werden. Verfüllungen oder Beschädigungen des Quellbrunnens sind unzulässig.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle.

8.4 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.5 Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Pyrmont“, Schutzzone V. Die Auflagen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

8.6 Hinweise zum Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin ein wichtiges Jagdrevier der Fledermäuse darstellt und nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Rohbauten mit ihren Schlupflöchern zwischen Mauerwerk und Dachstuhl auch als Brut- und Lebensraum genutzt werden. Es wurden allerdings im Rahmen der Bestandsaufnahme keine konkreten Fledermausvorkommen festgestellt. Daher ist vor Wiederinbetriebnahme der Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Bautätigkeit nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,41 ha
davon	
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(0,03 ha)
• Flächen für Anpflanzungen	(0,02 ha)
Mischgebiet (MI)	1,29 ha
davon	
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(0,06 ha)
Sondergebiet	0,13 ha
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,82 ha
Öffentliche Grünflächen	0,59 ha
Private Grünflächen	0,15 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,15 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,02 ha
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	0,06 ha
Gesamtfläche des Plangebiets	5,62 ha

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Allgemeine Wohngebiete 1	1,71 ha	0,4	0,60 ha
Allgemeine Wohngebiete 2	0,70 ha	0,5	0,35 ha
Mischgebiet 1	0,46 ha	0,6	0,10 ha
Mischgebiete 2	0,83 ha	0,5	0,42 ha
Sondergebiet	0,13 ha	0,6	0,08 ha
Mögliche Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet			1,55 ha

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Die Münchhausenstadt Bodenwerder beabsichtigt mit der Weserpark Münchhausen GmbH & Co. KG einen Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen und die Übernahme der fertig gestellten Erschließungsanlagen durch die Münchhausenstadt Bodenwerder geregelt werden. Somit entstehen der Münchhausenstadt Bodenwerder durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

12 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder in seiner Sitzung am _____ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bodenwerder,

Bürgermeisterin

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 055, 2. Änderung „Wohnen an der Weser“ wurde ausgearbeitet vom:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf,

Peter Flaspöhler
Planverfasser

