



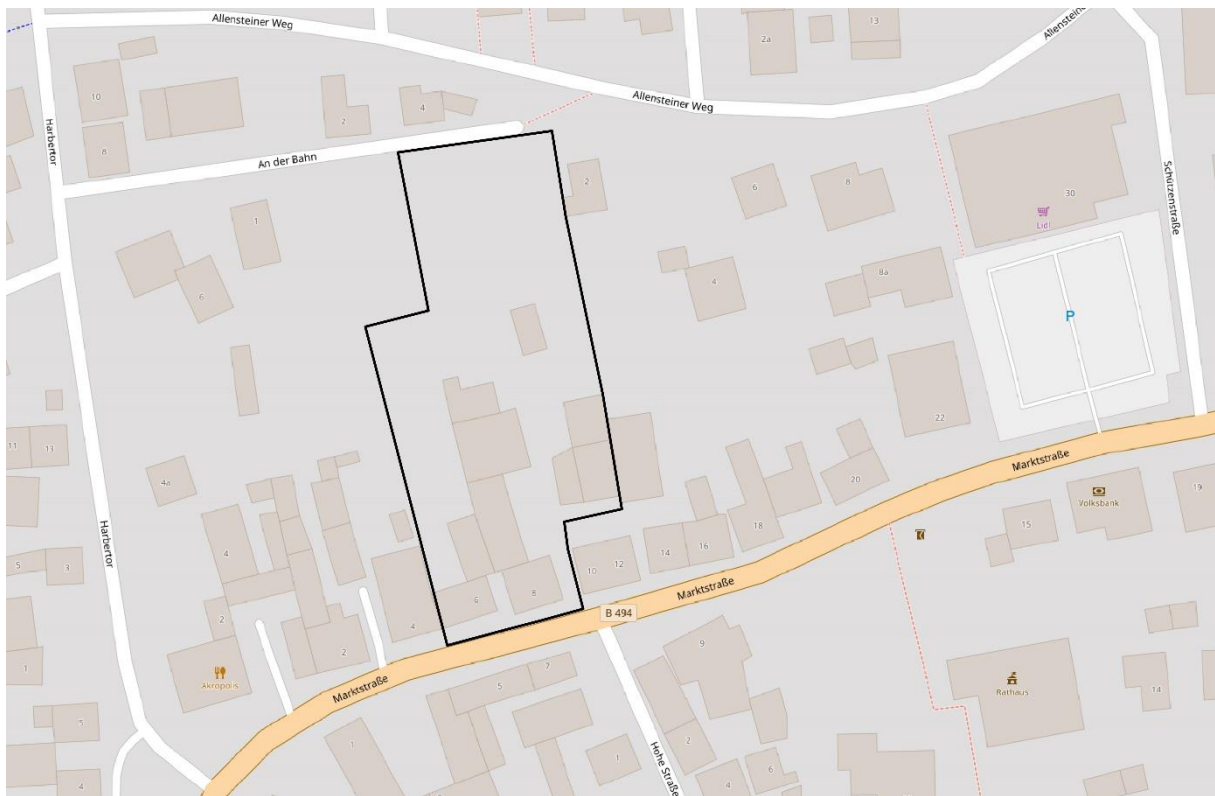
Begründung zum

Bebauungsplan

„Gesundes Zentrum Hohenhameln“,

Ortschaft Hohenhameln

Vorentwurf – Stand § 3 (1) / § 4 (1) BauGB



Stand: Oktober 2024



Inhalt

Teil I – Begründung	4
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2 Ziel und Zweck der Planung	5
3 Ausgangssituation Plangebiet	7
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	7
3.2 Bestandsanalyse Natur und Landschaft sowie Artenschutz	7
3.3 Eigentumsverhältnisse	8
3.4 Erschließung	8
3.5 Gebäudebestand	8
3.6 Altlasten.....	9
3.7 Denkmalschutz	9
3.8 Archäologie.....	9
4 Übergeordnete Planung	10
4.1 Raumordnung und Landesplanung	10
4.2 Flächennutzungsplan.....	11
5 Geltendes Planungsrecht	12
5.1 Zulässigkeit nach § 34 BauGB.....	12
5.2 Zulässigkeit nach § 13a BauGB.....	12
5.3 Angrenzende Bebauungspläne.....	13
6 Inhalte des Bebauungsplanes	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen.....	14
6.4 Zahl der Vollgeschosse	14
6.5 Erschließung	15
6.6 Stellplätze	15
6.7 Ver- und Entsorgung.....	16
6.8 Regenerative Energie	16
6.9 Immissionsschutz	16
7 Auswirkungen der Planung	17
7.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft.....	17
7.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf	17
7.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz.....	17
7.4 Auswirkungen auf die Umwelt	17
8 Verfahren	18



9	Rechtsgrundlagen	19
10	Anlagen	20
	10.1 Textliche Festsetzungen, Hinweise und Klarstellungen	20
	Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens	4
	Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens 1 nach Masterplan	5
	Abbildung 3: Visualisierung des Vorhabens nach Masterplan	6
	Abbildung 4: Lage des Plangebietes	7
	Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung	7
	Abbildung 6: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	10
	Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008	11
	Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln	11

Teil I – Begründung

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Gemeinderat von Hohenhameln hat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums im Ortskern an der Marktstraße – Flurstücke 228/4, 228/2 und 231/5, Flur 5 – am 14.12.2023 beschlossen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante „Gesundes Zentrum“ nach den Entwürfen des Architekturbüros Max Dudler geschaffen werden.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben „Gesundes Zentrum“ ist nach geltendem Baurecht nicht zweifelsfrei zulässig, weil es bewältigungsbedürftige Spannungen hervorrufen kann und deshalb ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB begründet.

Der Bebauung kann aufgrund seiner Lage und der geplanten Nutzung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

Im Sinne der Bürgerfreundlichkeit soll jedoch das Bauleitplanverfahren nicht verkürzt werden, weshalb eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden soll.

2 Ziel und Zweck der Planung

In Niedersachsen herrscht starker Ärztemangel. Viele Arztpraxen finden keine Nachfolger; viele, v.a. junge Medizinerinnen und Mediziner bevorzugen es, in medizinischen Versorgungszentren zu arbeiten, um sich Räumlichkeiten, Personal und Arbeit zu teilen. Zusätzlich verursacht der demographische Wandel eine höhere Nachfrage nach einem betreuten Wohnungsangebot. Ziel und Zweck des geplanten Vorhabens ist es diesen Mangel in Hohenhameln und der Umgebung zu beheben.

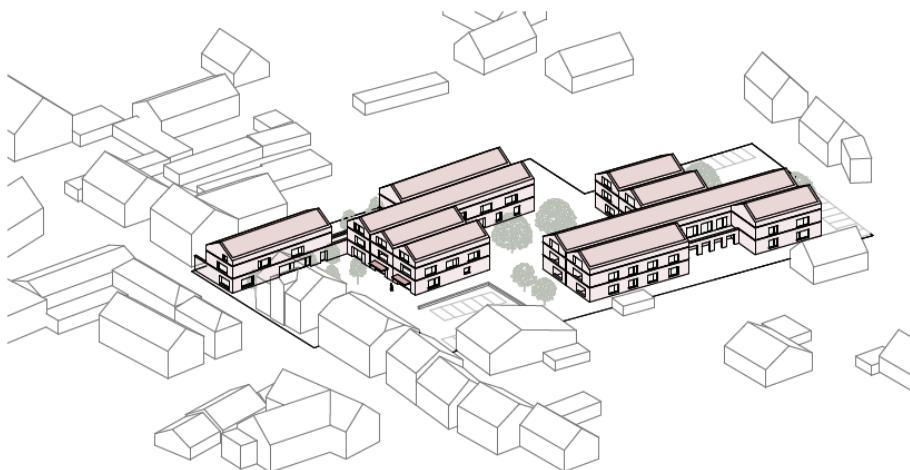
Hierzu soll im Plangebiet auf einer Gesamtfläche von 6.636 m² das Versorgungszentrum „Gesundes Zentrum Hohenhameln“ entstehen. Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums mit unterschiedlichen Nutzungen wie Arztpraxen, Tagespflege, betreutes Wohnen, ggf. Apotheke und ggf. einem Café, durch Umnutzung der Bestandsgebäudes an der Marktstraße und Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Nach dem derzeitigen Planungsstand des Masterplans sollen die Nutzungen betreutes Wohnen, Tagespflege, Praxen, Physiotherapie, ggf. eine Apotheke sowie einem Café angesiedelt werden. Neben zwei Bestandsgebäuden mit einer Bruttogeschossfläche sind zwei neue bauliche Anlagen in offener Bauweise geplant, so dass eine Gesamtbruttogeschossfläche von a. 5.800 m² erreicht wird. Die Grundflächenzahl der ersten baulichen Anlage beträgt ca. 0,33, die der Zweiten ca. 0,48. Die Geschossflächenzahl beträgt ca. 0,86. Die Firsthöhe der Bestandsgebäude beträgt 12,60 m. Die Firsthöhe der zwei neuen baulichen Anlagen beträgt ca. 11,30 m. Geplant sind jeweils drei Vollgeschosse einschließlich Satteldach. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Stellplätze für PKW und Fahrräder befinden sich oberirdisch. Die Erschließung ist sowohl seitens der „Marktstraße“ als auch der Straße „An der Bahn“ ausreichend gewährleistet.

Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens 1 nach Masterplan

GESUNDES ZENTRUM
HOHENHAMELN

MAX
DUDLER



GESAMT ca 5.220 m² + 390 m² BESTAND

Quelle: MAX DUDLER

Gemäß den vorgesehenen Nutzungen und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB festgesetzt. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet gewährleistet die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzung des § 13a BauGB und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Verfahren gemäß § 13a dient der Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Damit soll



die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr entgegengewirkt werden. Eine Umweltprüfung ist hierbei nicht erforderlich.

Abbildung 3: Visualisierung des Vorhabens nach Masterplan



Quelle: MAX DUDLER

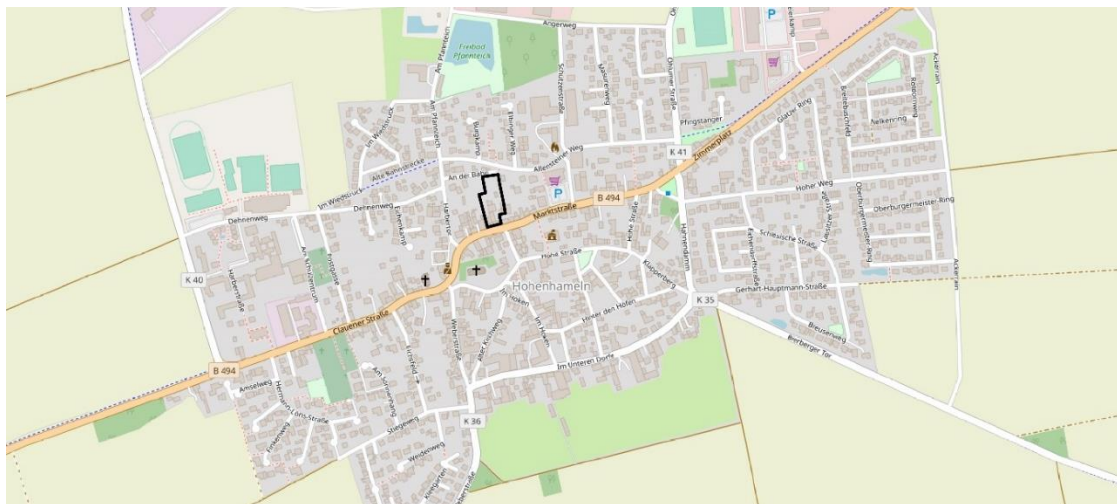


3 Ausgangssituation Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Hohenhameln der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Peine in Niedersachsen.

Abbildung 4: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 228/4, 228/2 und 231/5, der Flur 5 der Gemarkung Hohenhameln und hat eine Fläche von 6.636 m².

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „An der Bahn“, im Osten an die Flurstücke 223/5 und 223/6 der Flur 5, im Süden an die Marktstraße und im Westen an das Flurstück 232/4 der Flur 5.

Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung



Quelle: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2022. DL-DE/BY-2.0

3.2 Bestandsanalyse Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Im nördlichen Teil (entlang „An der Bahn“) handelt es sich um brachliegendes, eher nährstoffreiches Grünland mit vereinzelt Obstbaum- und Strauchbestand, südlich schließen sich bis zur Marktstraße



einige Gebäudeeinheiten und versiegelte Flächen an. Die artenschutzfachliche Ersteinschätzung führt zu dem Ergebnis, dass im Planbereich aufgrund des vorhandenen Lebensraum- und Nahrungsangebotes mit einem erhöhten Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Insbesondere die offenen und damit den Tieren zugängliche Gebäudeteile bieten zahlreiche Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten. Da einige Vogelarten und alle Fledermausarten streng geschützt sind, sind spätestens vor ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten entsprechende Bestandsaufnahmen zu empfehlen. Baumhöhlen wurden bei bisheriger Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Aus floristischer Sicht haben sich bei der Bestandsaufnahme keine artenschutzrechtlich relevanten Erkenntnisse ergeben. Auch besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurden nicht nachgewiesen.

Da für das Plangebiet keine Baumschutzsatzung existiert, sind bei Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeiten bis auf etwaige vertiefte Kontrollen auf Höhlenvorkommen keine weiteren naturschutzfachlichen Aspekte zu beachten.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohenhameln.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens kann über die Marktstraße (Einfahrt über Marktstr. 8) und über die Straße „An der Bahn“ fußläufig und mit Fahrzeugen erfolgen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich auf der Marktstraße, in etwa 100 m Entfernung.

Im Ortskern Hohenhameln befinden sich keine Fahrradwege.

Im Bereich der Marktstraße besteht ein Anschluss an das Entwässerungssystem. Das Mischsystem ist leistungsfähig ausgebaut und generell zur Entwässerung des Plangebiets inklusive der Ableitung von Niederschlagswasser geeignet.

3.5 Gebäudebestand

Die Bebauung im Plangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftliche Gebäude geprägt. An der Marktstraße befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Die erhaltenswerten Gebäude werden nach dem städtebaulich-architektonischen Entwurf gesichert und umgenutzt. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

Die angrenzenden Grundstücke weisen den typischen Charakter eines Mischgebietes auf, mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Restaurants und Einzelhandelsbetrieben. Die Bebauung der Grundstücke sind zur Marktstraße ausgerichtet, mit großen Bebauungstiefen, die weit in die Grundstücke hinreichen. Das Schutzniveau der Nachbarschaft des Plangebietes entspricht folglich einem Mischgebiet. Nach der DIN 18005 resultieren hieraus Werte für den Tag mit 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Diese Werte entsprechen auch dem Schutzniveau des geplanten Urbanen Gebietes.



Hoffläche



Rückwärtige Hoffläche



Gartenbereich



Gartenbereich



Marktstraße



An der Bahn



Quelle: Plan und Praxis

3.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler. Es befinden sich keine Denkmäler in der Nähe des Plangebiets, auf die sich das Vorhaben auswirken könnte.

3.8 Archäologie

Die Lage des Vorhabengrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zur Evangelischen Kirche St. Laurentius aus dem 13. Jahrhundert, begründet eine hohe Wahrscheinlichkeit für archäologische Funde, auf die in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen ist.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 i. d. F. der Neubekanntmachung 2017 und der 1. Änderung 2022, ist Hohenhameln nicht als Zentrum festgelegt. Im LROP sind für Hohenhameln keine Ziele der Raumordnung dargestellt.

Abbildung 6: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



Quelle: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/

Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

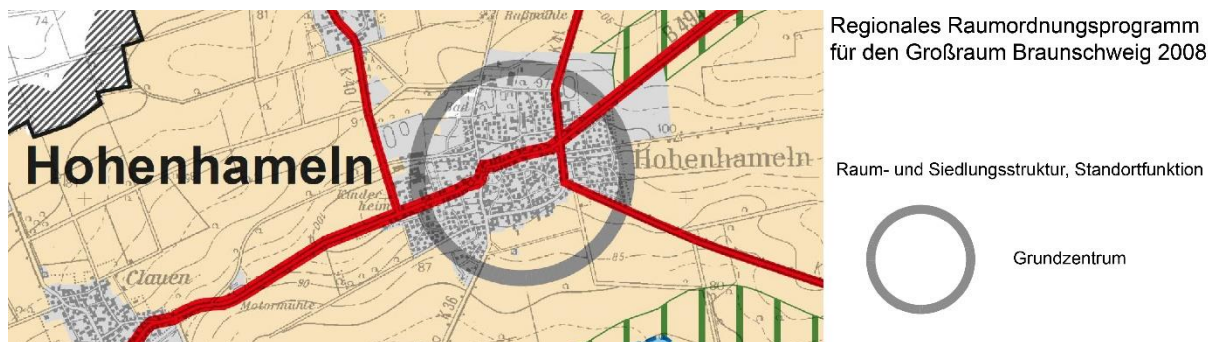
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ortschaft Hohenhameln ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) als „Grundzentrum“ festgelegt. Gemäß RROP müssen zentrale Orte innerhalb der Städte und Gemeinden zentralörtliche Funktionen übernehmen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Ausgenommen der Funktion der Ortschaft Hohenhameln als Grundzentrum ist das Plangebiet des Bebauungsplans nicht von Festlegungen des RROP betroffen. In der zeichnerischen Darstellung wird das Gebiet als Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.



Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008

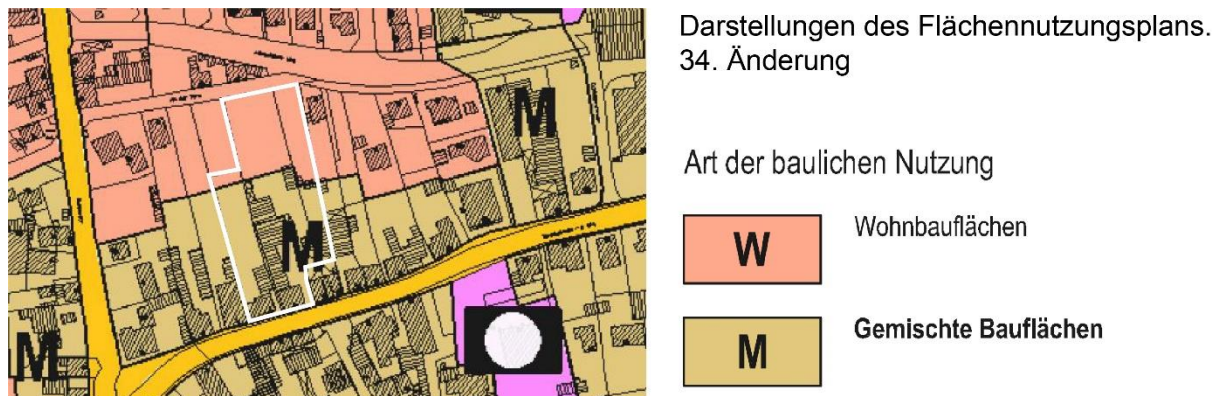


Quelle: Regionalverband Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008. Zeichnerische Darstellung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln i. d. F. der Neubekanntmachung der 34. Änderung stellt die Fläche des Plangebiets teilweise als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln



Quelle: Gemeinde Hohenhameln

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen durch Berichtigung dargestellt.



5 Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5.1 Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben auf dem teilweise bebauten Grundstück ist § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Voraussetzung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist es zunächst, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einer Gemeinde handelt. Sofern Ortsteilqualität erfüllt ist, muss sich ein Vorhaben (Neuerrichtung, Änderung, Nutzungsänderung) nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Entspricht die nähere Umgebung einem Baugebiet i.S.d. BauNVO, so beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung allein danach, ob das Vorhaben in diesem Baugebiet nach der BauNVO zulässig wäre. Für diesen Fall ist § 34 Abs. 2 BauGB eine Sondervorschrift zu § 34 Abs. 1. BauGB.

Das geplante Vorhaben kann aufgrund seiner Größe und Nutzungsintensität städtebauliche Spannungen begründen, die nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans abschließend zu bewältigen sind. Aus diesem Grunde erfolgt keine Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB, sondern die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung.

5.2 Zulässigkeit nach § 13a BauGB

Im Falle einer Genehmigung des Vorhabens durch einen Bebauungsplan kommt die Genehmigung durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Frage.

Dafür müsste es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 S. 1 BauGB) handeln, dessen zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB – kleiner Bebauungsplans der Innenentwicklung), der nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB) bestehen.

5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das Grundstück des Vorhabens ist bereits bebaut (siehe Abb. 2). Die Fläche befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (siehe 5.1). Die Neubebauung stellt zudem eine Nachverdichtung dar, indem eine Baulücke geschlossen wird (siehe 5.1.1).

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

5.2.2 Zulässige Grundfläche

Für die Genehmigung nach § 13a BauGB müsste die zulässige Grundfläche des „kleinen Bebauungsplans der Innenentwicklung“ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² betragen.

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf.



Die Grundfläche des geplanten Vorhabens beträgt ca. 4.380 m². Die zulässige Grundfläche des kleinen Bebauungsplans der Innenentwicklung wird somit weit unterschritten.

5.2.3 Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben

Im Anwendungsbereich nach § 13a BauGB darf der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen sind in Anlage 2 des UVPG aufgelistet.

Das geplante Vorhaben eines medizinischen Versorgungszentrums mit den dort geplanten Nutzungen findet sich nicht in Anlage 2 des UVPG und ist somit nicht UVP-pflichtig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

5.2.4 Beeinträchtigung von Umweltschutzbelangen

Für die Genehmigung nach § 13a BauGB darf der Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG begründen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das nächste Natura-2000-Gebiet befindet sich in etwa 9 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung und der geringen erwarteten Emissionen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Nach § 50 S. 1 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle so weit wie möglich vermieden werden. Vom geplanten Vorhaben gehen aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung keine Gefahren für schwere Unfälle oder schädliche Umweltauswirkungen aus.

Der Bebauungsplan begründet keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Umweltschutzbelangen oder Gefahren für schwere Unfälle.

5.2.5 Ergebnis

Der Bebauungsplan erfüllt alle Voraussetzungen des § 13a BauGB und kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5.3 Angrenzende Bebauungspläne

Es liegen keine angrenzenden Bebauungspläne vor.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

Die nach dem Masterplan geplanten baulichen Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO planungsrechtlich festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Nutzungen im medizinischen Versorgungszentrums mit Anteilen von betreutem Wohnen, Tagespflege, Praxen, Physiotherapie, Apotheke sowie einem Café sind typisch für ein „Urbanes Gebiete“, dessen Zweckbestimmung nicht abschließend in § 6a BauNVO festgelegt wurde. Die nach



§ 6a BauNVO gebotenen Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe sowie Anlage für gesundheitliche Zwecke sind geplant und entsprechen der Zweckbestimmung.

Die Lages des Plangebietes und das Schutzniveau der angrenzenden Bebauung sind mit den in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unvereinbar. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulich-architektonischen Entwurf für das geplante medizinische Versorgungszentrum. Um ausreichend Entwicklungsspielräume zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,5 fest, was einer absoluten Grundfläche von ca. 3070 m² entspricht.

Mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung, mit dem dritten Geschoss als Dachgeschoss für die geplanten Neubauten ergibt sich daraus eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,5, was einer absoluten Geschossfläche von ca. 9210 m² entspricht.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt deutlich unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für urbane Gebiete.

Das Maß der baulichen Nutzung im urbanen Gebiet wird darüber hinaus durch die Festsetzung der Firsthöhe festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Firsthöhe orientiert sich am städtebaulichen Entwurf mit Gebäudehöhen bis 13 m. Die Geländeoberfläche liegt im Plangebiet auf einer Höhe von ca. 104 m über NHN im DHHN2016 (ermittelt aus der topografischen Karte im Geoportal Niedersachsen). Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 117 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt, was einer zulässigen Firsthöhe von ca. 13 m entspricht.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des städtebaulich-architektonischen Entwurfs durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen mit entsprechenden Entwicklungsspielräumen festgesetzt. Dabei werden die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Durch die Baukörperfestsetzung erübrigt sich die Festsetzung der Bauweise.

6.4 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt das städtebaulich-architektonische Konzept auch hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen um. Geplant sind für die Bestands- und Neubauten jeweils drei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweisen.



6.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Marktstraße sowie über die Straße An der Bahn. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen werden jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

6.6 Stellplätze

Nach der Landesbauordnung sind für Wohnnutzungen keine Stellplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Standorte für sonstige Stellplätze auf dem Grundstück nach den Zielen des Masterplans als überlagernde Festsetzung festgesetzt. Geplant sind ca. 38 PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze im vorderen Hofbereich. Die Stellplätze sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein Baum zu pflanzen. Die zu verwendenden Baumarten- sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) ist vor Überfahren zu schützen.

Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume I.- II. Ordnung

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)*
- Schwarzerle (Alnus glutinosa),*
- Hängebirke (Betula pendula),*
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)*
- Nichtfruchtende Straßenesche (Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie)*
- Blumenesche (Fraxinus ornus)*
- Gingko (Gingko biloba)*
- Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthus `Skyline`)*
- Europäische Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)*
- Vogelkirsche (Prunus avium)*
- Traubenkirsche (Prunus padus)*
- Traubeneiche (Quercus petraea)*
- Stieleiche (Quercus robur)*
- Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)*
- Silberweide (Salix alba),*
- Winterlinde (Tilia cordata),*
- Silberlinde (Tilia tomentosa `Brabant`).*

Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)*
- Hainbuche (Carpinus betulus),*
- Haselnuss (Corylus avellana),*
- Salweide (Salix caprea),*
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia).*



6.7 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Verkehrsflächen sind alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

6.8 Regenerative Energie

Nach § 14 Abs 3 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden als Nebenanlagen im Baugebiet grundsätzlich zulässig. Deshalb wird der Einsatz regenerativer Energien im Bebauungsplan nicht als textliche Festsetzung festgesetzt.

6.9 Immissionsschutz

Eine gewerbliche Lärmvorbelastung ist nicht erkennbar. Der Verkehrslärm der B 494 – Marktstraße - belastet insbesondere nachts die zur Straße orientierten Gebäude, mit mehr als 55 dB(A). Um die Nachtruhe zu gewährleisten und die Nachtwerte von 50 dB(A) für urbane Gebiete zu gewährleisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm der Marktstraße müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = La - K_{Raumart}$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018- 01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel nachts sind aus Abbildung 3.3 – Schallimmissionen Straßenlärm – des Lärmaktionsplan 3. Stufe der Gemeinde Hohenhameln- Stand 28.6.2019 - abzuleiten, welcher Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Einzelfall zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend



7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft

Das geplante Vorhaben wirkt sich in zweifacher Weise positiv auf die Bevölkerung aus. Zum einen wird neuer Wohnraum in zentrumsnaher Lage geschaffen, der zugleich ein attraktives urbanes Umfeld liefert. Zum anderen werden im Rahmen der Innenentwicklung untergenutzte Flächen einer städtebaulich erforderlichen Nachnutzung zugeführt.

Im geplanten urbanen Gebiet werden Vorhaben errichtet, in denen neue Arbeitsplätze, vornehmlich für Dienstleistungen und Medizin, entstehen.

7.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf

Die geplanten medizinischen Einrichtungen dienen der Versorgung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Hohenhameln sowie im Umland.

7.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung vor Verkehrslärm verbessern sich die Umweltverhältnisse.



8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hohenhameln hat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums im Ortskern an der Marktstraße – Flurstücke 228/4, 228/2 und 231/5, Flur 5 – am 14.12.2023 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schlussabwägung

Satzungsbeschluss



9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).



10 Anlagen

10.1 Textliche Festsetzungen, Hinweise und Klarstellungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) ist vor Überfahren zu schützen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm der Marktstraße müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = La - KRaumart$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $KRaumart$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel nachts sind aus Abbildung 3.3 – Schallimmissionen Straßenlärm – des Lärmaktionsplan 3. Stufe der Gemeinde Hohenhameln- Stand 28.6.2019 - abzuleiten, welcher Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Einzelfall zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.



Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume I.- II. Ordnung

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Hängebirke (Betula pendula),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Nichtfruchtende Straßenesche (Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Gingko (Gingko biloba)
Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthus `Skyline`)
Europäische Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)
Silberweide (Salix alba),
Winterlinde (Tilia cordata),
Silberlinde (Tilia tomentosa `Brabant`).

Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus),
Haselnuss (Corylus avellana),
Salweide (Salix caprea),
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia).