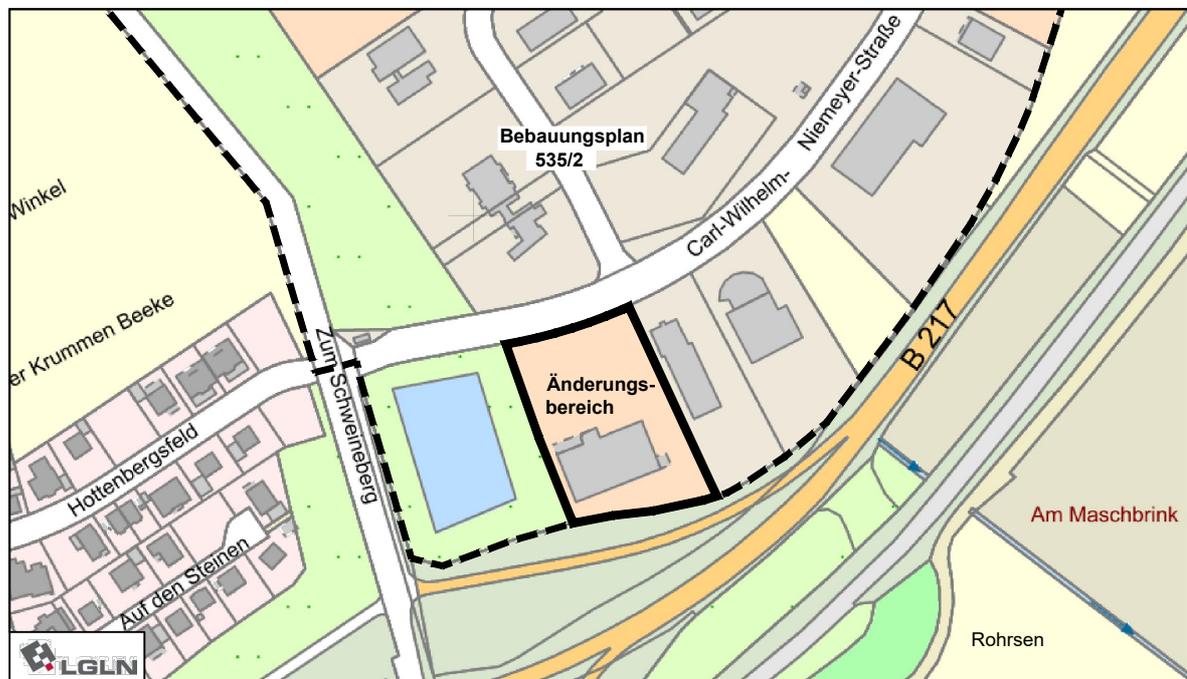


Entwurf und Auslage

Bebauungsplan Nr. 535/2 Änderung 5 "Hottenbergfeld Gewerbegebiet"

Geltungsbereich:
Gemarkung Rohrsen, Flur 2, Flurstück 44/11



Übersichtsplan ohne Maßstab

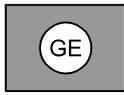
Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Stand: 07.03.2023
Fassung: Entwurf und Auslage

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
(siehe Textl. Festsetzung Nr. 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE	III
0,6	(1,2)
65/50	a

Nutzungsschablone:

Nutzungsart / Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Flächenbezogener Schalleistungspegel / Abweichende Bauweise
tag/nacht Werte in dB(A)/m² (siehe Textl. Festsetzung Nr. 7)
(siehe Textl. Festsetzung Nr. 1)

H max. 105 m über NN Höhe baulicher Anlagen über NN, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

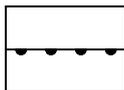
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

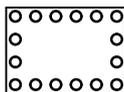
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
(siehe Textl. Festsetzungen Nr. 9, 10, 12)

6. Sonstige Planzeichen



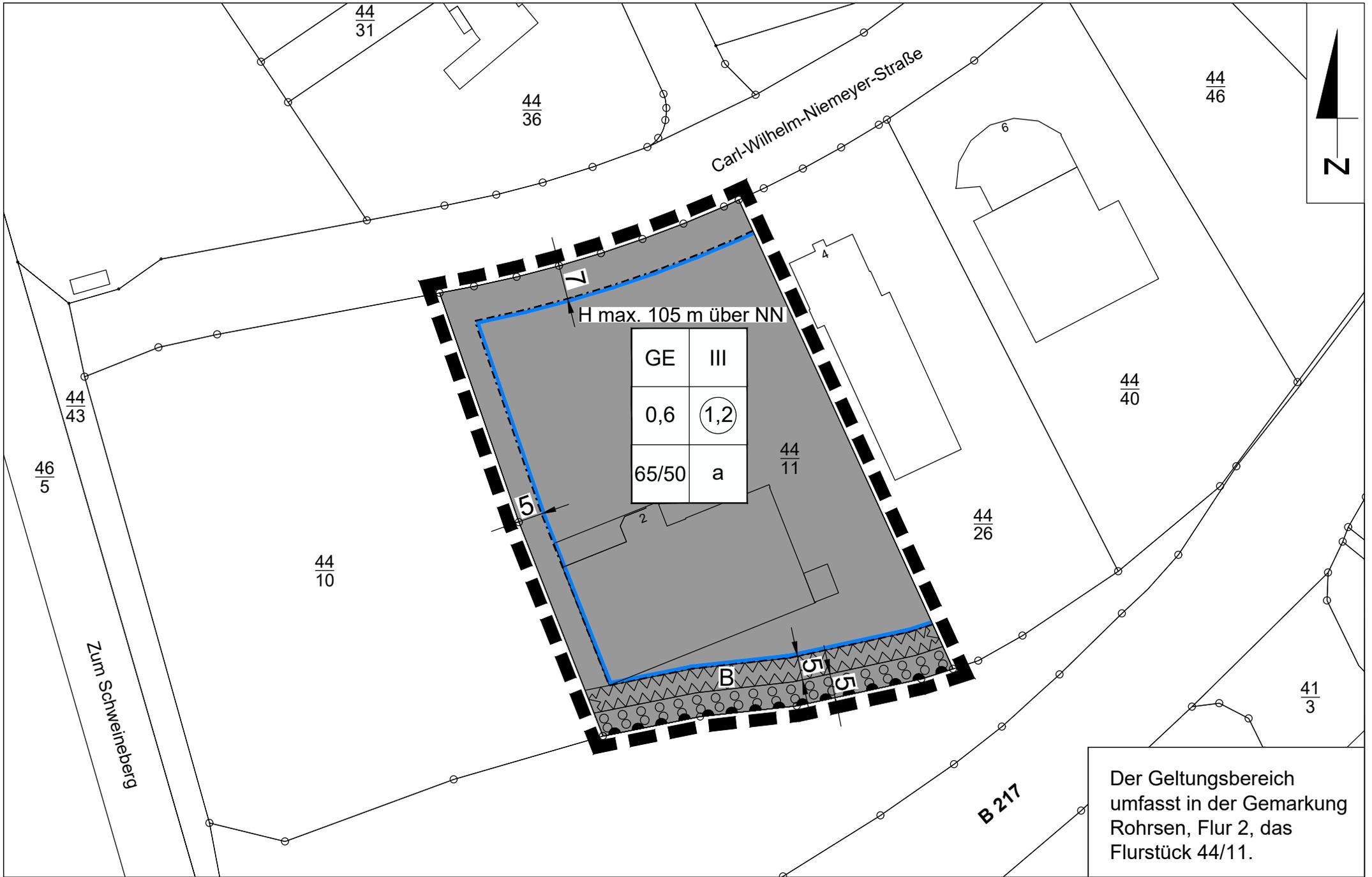
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
(siehe Textl. Festsetzung Nr. 8)



Maßzahl



Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Art der Nutzung (§§ 1 und 8 BauNVO)

1. Flächenbezogene Schalleistungspegel

Im Plangebiet dürfen die zeichnerisch festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeiten nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich ausschließlich auf die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete, nicht aber auf andere Flächen wie Pflanzstreifen o.ä..

Ausnahmen im Einzelfall:

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z. B. gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

2. Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes sind außer den aufgeführten Ausschlüssen alle Gewerbebetriebe analog zum § 8 BauNVO zulässig.

Ausgeschlossen sind die allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und

die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Maß der Nutzung (§§ 12, 18, 22 und 23 BauNVO)

3. Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Entlang der Erschließungsstraße sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen (§ 23 Abs.5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie gem. der NBauO im Bauwuch oder in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ausgeschlossen. Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 die der Versorgung der Baugebiete dienen sind hiervon ausgenommen.

5. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Oberlichtausbildungen (z. B. in Form von Sheds) oder Gebäudeteile und Anlagen, die der technischen Ausstattung der Gebäude dienen (z. B. Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen u. ä.) können ausnahmsweise über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus entwickelt werden, wenn sie nur einen untergeordneten Teil des Gebäude-Gesamtvolumens ausmachen.

6. Bezugspunkt für Höhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße an ihrem nächsten Punkt, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes auf Höhe der Gebäudemitte.

- 7. Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind die Gebäudelängen und –tiefen nicht begrenzt. Die Gebäudeabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- 8. Fläche B und Pflanzstreifen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf der Fläche B und auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.

Grünfestsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und b BauGB)

- 9. Durchgrünung des Baugebietes auf privaten Flächen**
Die Baugrundstücke sind jeweils entlang einer Seite mit einer durchgängigen Pflanzung aus standortheimischen, mittelkronigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Hierbei werden die Flächen der Pflanzbindung (Festsetzung Nr. 8) nicht mit angerechnet. Abweichend sind auch zwei Pflanzstreifen zulässig. Die Pflanzstreifen sind in folgenden Breiten anzulegen:
Grundstücke bis 2000 m² Größe: 2-reihige Bepflanzung auf einem 3 m breiten Streifen bei Bepflanzung einer Grundstücksseite und 1-reihige Bepflanzung auf einem 1,50 m breiten Streifen bei Bepflanzung von zwei Grundstücksseiten.
Grundstücke größer 2000 m² Größe: 3-reihige Bepflanzung auf einem 5 m breiten Streifen bei Bepflanzung einer Grundstücksseite und 2-reihige Bepflanzung auf einem 2,5 m breiten Streifen bei Bepflanzung von zwei Grundstücksseiten.
Anteil Bäume in den Pflanzstreifen: mind. 20 %.
Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- 10. Eingrünung des Baugebietes auf privaten Flächen**
Die 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchgängig, mehrreihig und flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
Anteil Bäume in den Pflanzstreifen: mind. 20 %.
- 11. Bepflanzung und Gliederung von Stellplatzanlagen**
Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern. Hierzu ist in einer Stellplatzreihe nach höchstens 5 Stellplätzen eine mindestens 2 m breite und 10 m² große Pflanzfläche herzurichten, in denen ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum und flächendeckend Sträucher zu pflanzen sind.
Pflanzgröße Laubbäume: 18 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe.
- 12. Artenliste zu Nrn. 9 - 11**
- Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):**
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gem. Esche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Salix alba | - Silberweide |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
- Mittelkronige Bäume:**
- | | |
|-----------------|---------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Sandbirke |

Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix fragilis	- Bruchweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Sträucher < 5m Höhe:

Cornus sanguinea *	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa *	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix cinerea	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Schneeball

Begrenzung der Bodenversiegelung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**13. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Befestigungen von Stellplatzanlagen, deren Zufahrten und Fußgängerbereiche sind so an zu legen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten soll 0,6 nicht überschreiten.

Deckschicht/Belag	Abflussbeiwert
Pflasterflächen mit Fugenanteil (> 15 %)	0,6
Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker- / Drainsteine	0,25
Wassergebundene Decke	0,7
Rasengittersteine	0,1
Pflaster mit breiten Fugen	0,6

Maßnahmen i. S. der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen, wenn das RW in einer angrenzenden Fläche versickert wird.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Nds. Bauordnung [NBauO])

§ 1 Farbgestaltung der Außenwände

Für die Farbgestaltung der Außenwände sind nur Farbtöne zu verwenden, die den RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR]

- der Farbreihe gelb mit den Nrn. 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein)
 - der Farbreihe grau mit den Nrn. 7032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau)
 - der Farbreihe weiß / aluminium / schwarz mit den Nrn. 9002 (grauweiß)
 - dem Farbton RAL 3000 (feuerrot)
- weitgehend entsprechen.

Konstruktionselemente, Fenster- und Türelemente, Lisenen und Berankungshilfen sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

Zur Gestaltung der Außenwände ist auch Ziegelmauerwerk zulässig, das den RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR]

- der Farbreihe orange mit den Nrn. 2001 (rot-orange), 2000 (gelb-orange)
 - der Farbreihe rot mit den Nrn. 3016 (korallenrot), 3013 (tomatenrot), 3000 (feuerrot)
- weitgehend entspricht.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen allgemein

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dort nur im Bereich der Fassaden von Gebäuden sowie auf dem Grundstück.

(2) Werbeanlagen am Gebäude

Für jede Gebäudeseite (Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt) sind maximal 5 % der Gebäudefrontfläche mit Werbung zulässig.

(3) Werbeanlagen auf dem Grundstück

Je Betriebsgrundstück sind außer an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen zusätzlich maximal 1 Werbeschild (Pylon) oder 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m – jedoch nicht höher als die Traufhöhe des höchsten Gebäudes – und mit einer Breite von maximal 2 m zulässig.

(4) Leuchtwerbung

Leuchtwerbeanlagen müssen blendfrei sein. Sie dürfen nicht mit wechselnden oder bewegtem Licht betrieben werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO in der zurzeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 2 dieser örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Hinweise

Entgegenstehende Festsetzungen

Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 535/2 und 535/2 Änderung 2 werden durch diese Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Archäologische Denkmalpflege

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie zu richten.

Tragfähigkeit des Bodens

Die Planungsfläche ist formal der Erdgefährdungsklasse 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Suberosion ergeben auf konstruktivi-

ve Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997 -1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Untersuchung ist vorgegeben (siehe entsprechende gesetzliche Regelungen).

Altlasten und Altablagerungen

Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständigen Polizeidienststellen, das Ordnungsamt der Stadt Hameln oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – zu benachrichtigen.

Artenschutz

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

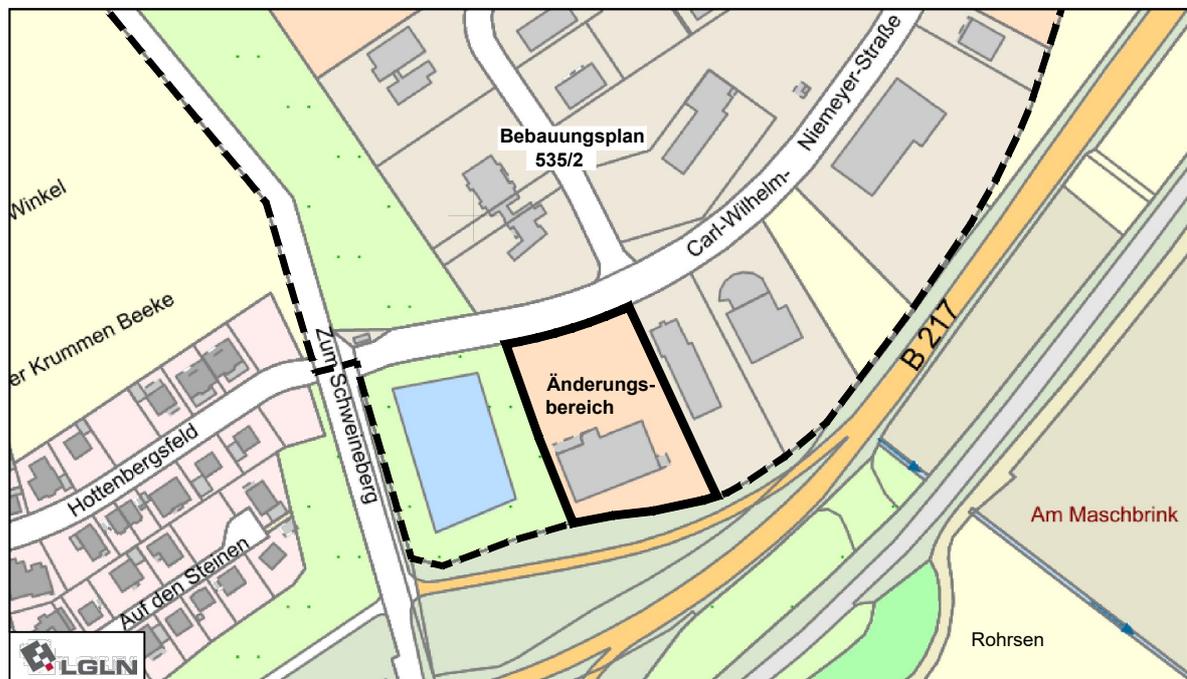
Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten).

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

Entwurf und Auslage

Bebauungsplan Nr. 535/2 Änderung 5 "Hottenbergfeld Gewerbegebiet"

Geltungsbereich:
Gemarkung Rohrsen, Flur 2, Flurstück 44/11



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: 07.03.2023
Fassung: Entwurf und Auslage

Begründung

Bebauungsplan 535/2 Änderung 5 Hottenbergfeld

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	Seite 2
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2	Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Städtebauliche Situation und Konzeption	
1.5	Verfahrensart	
2.	Übergeordnete Vorgaben	Seite 4
2.1	Flächennutzungsplan	
2.2	Landschaftsrahmenplan	
2.3	Umweltprüfung, Umweltbericht	
2.4	Eingriffe in den Naturhaushalt	
2.5	Regionales Raumordnungsprogramm	
3.	Festsetzungen der Planänderung	Seite 5
3.1	Art der Nutzung	
3.2	Maß der Nutzung	
3.3	Straßenverkehrsflächen	
3.4	Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung	
3.5	Begrünung im Plangebiet	
4.	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	Seite 8
4.1	Farbgestaltung der Außenwände	
4.2	Werbeanlagen	
5.	Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange	Seite 9
5.1	ÖPNV und Individualverkehr	
5.2	Ver- und Entsorgung	
5.3	Breitbandversorgung	
5.4	Archäologische Denkmalpflege	
6.	Kosten für die Gemeinde	Seite 10
7.	Zusammenfassende Abwägung	Seite 10
8.	Verfahren und Beschlüsse	Seite 10

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Die Stadt Hameln hat zur nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes auch in Zukunft in ausreichendem Maß bedarfsgerechte Gewerbeflächen vorzuhalten.

Der Änderungsbereich umfasst den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes 535/2 (Gewerbegebiet Hottenbergfeld) aus dem Jahr 2001.

Das Grundstück wurde zuletzt von einem Lebensmitteldiscounter genutzt. Dieser hat seinen Betrieb geschlossen. Der Eigentümer sowie die Stadt Hameln haben potentielle Händler aus den Bereichen Nahversorgung, Getränkemarkt, Sonderposten und Baumarkt ohne Erfolg angeschrieben.

Um einen dauerhaften Leerstand an dieser exponierten Stelle zu vermeiden, soll der Bebauungsplan geändert werden. Festgesetzt ist bisher ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken soll an dieser Stelle das Sondergebiet „Einzelhandel“ entsprechend den angrenzenden Nutzungen auch für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden. Die Fläche kommt auch als Potentialfläche für ein Feuerwehrhaus in Betracht. Diese Nutzung ist als „Anlage für Verwaltungen“ gemäß aktueller Rechtsprechung (z.B. VG Würzburg (5. Kammer), Urteil vom 19.09.2008 - W 5 K 08.787 oder auch VGH München Urt. v. 16.1.2014 – 9 B 10.2528, NVwZ-RR 2014, 508 = BayVBl. 2014, 602) durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets zulässig. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets eröffnet allerdings planungsrechtlich ein größeres Nutzungsspektrum. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar und muss deshalb nicht angepasst werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Wohn- und Gewerbegebiet nördlich der Ortschaft Rohrsen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustikbüro Göttingen im Jahr 1998 durchgeführt. Da sich an der damals betrachteten gewerblichen bzw. verkehrlichen Situation nichts geändert hat, werden die daraus resultierenden maximalen Schalleistungspegel in den Festsetzungen übernommen.

Alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Grünfestsetzungen und zur Begrenzung des Regenwasserabflusses werden ebenfalls übernommen.

Die Nutzungsänderung ermöglicht eine sinnvolle Weiternutzung des Grundstückes am Einfallstor der Stadt Hameln, dauerhafter Leerstand wird so vermieden.

Die Änderung soll gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung erfolgen. Im vereinfachten Verfahren

kann gem. § 13 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes, Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße Haus-Nummer 2 und umfasst in der Gemarkung Rohrsen, Flur 2, das Flurstück 44/11.

1.4 Städtebauliche Situation und Konzeption

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung eines aufgegebenen Einzelhandelbetriebs geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt in einem bereits gut nachgefragten Gewerbegebiet im östlichen Eingangsbereich der Kernstadt und grenzt an die B 217.

Im Süden grenzt ein großflächiger Pflanzstreifen an den Änderungsbereich, welcher der Eingrünung des Gebietes dient. Im Norden und Osten befinden sich gewerbliche Flächen, im Westen ein Regenwasserrückhaltebecken.

Die Flächen des Planbereiches sind bereits bebaut, das Gebäude ist aktuell ungenutzt.

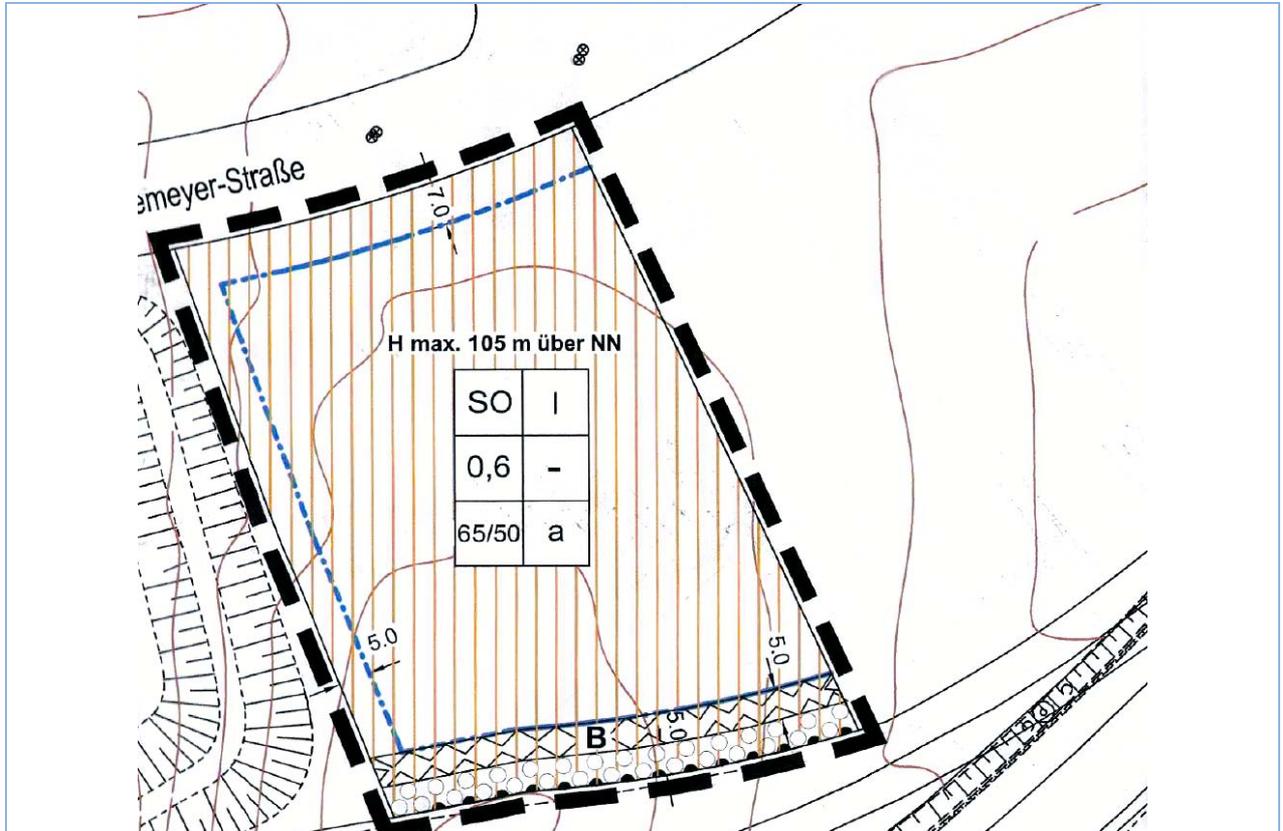
1.5 Verfahrensart

Mit der BauGB-Novelle 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Danach wurde zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem für Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt. Bei der geplanten Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens handelt es sich um eine Maßnahme nach § 13a Abs. 2 BauGB, für die im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan entwickelt und aufgestellt werden kann, wenn keine Umweltauswirkungen i. S. des §13 a BauGB zu erwarten sind.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben erhalten. Artenschutzrechtliche Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung nicht als Brut-, Nahrungs- und Lebensraum für streng und besonders geschützte Arten eignet.



Luftbild aus dem Jahr 2016 mit Geltungsbereich (blau markiert)



Zeichnerische Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes

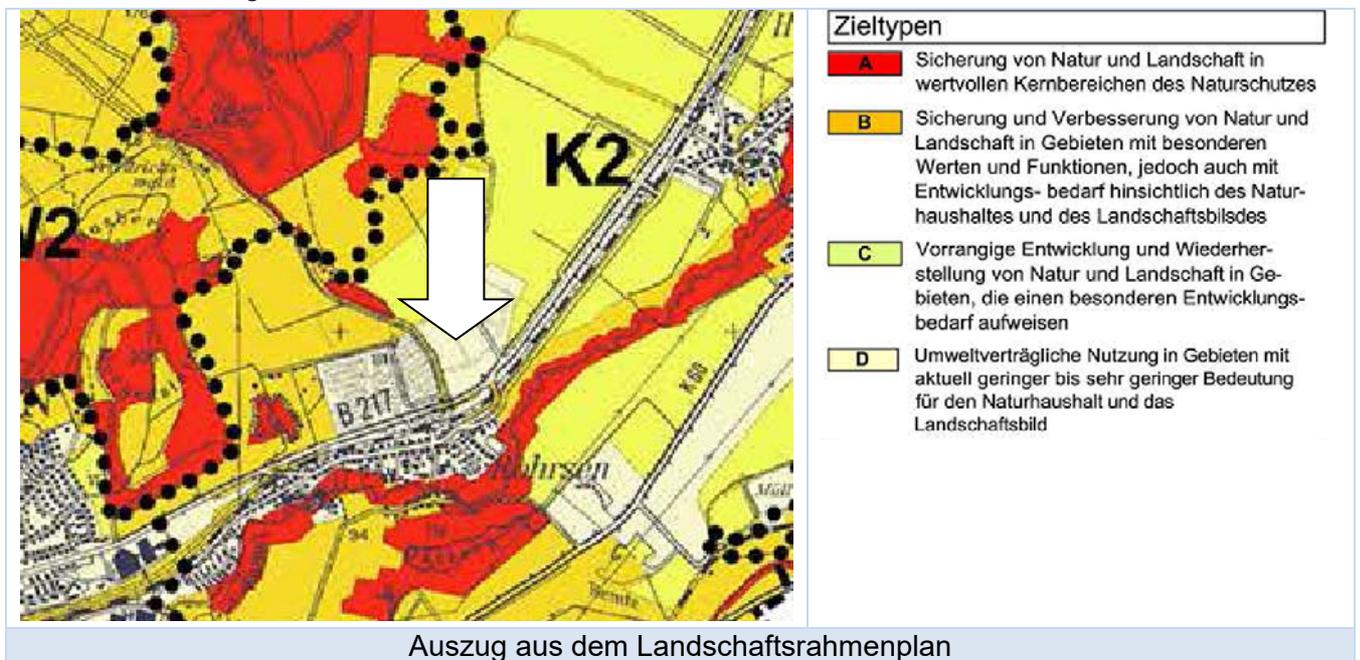
2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilbereich des Stadtgebietes.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Änderungsbereich als Zieltyp D dargestellt. Das Siedlungsgebiet hat nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Nutzungsänderung der brach gefallenen Fläche führt zu keiner Verschlechterung der aktuellen Situation und ist entsprechend der Ziele des Landschaftsrahmenplanes umweltverträglich.



2.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Da die Änderung gemäß § 13 a BauGB erfolgt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 535/2 im Jahre 2001 wurden im Rahmen des Umweltberichtes die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Die jetzige Änderung hat in Bezug auf die naturschutzfachlichen Belange keine Auswirkungen. Die Eigenschaften der Schutzgüter des Naturhaushaltes sind durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die Erschließungsstraße beeinträchtigt. Wertvolle Bereiche sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Änderungen der Nutzungen im Plangebiet. Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen bleiben erhalten. Artenschutzrechtliche Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung nicht als Brut-, Nahrungs- und Lebensraum für streng und besonders geschützte Arten eignet.

2.4 Eingriffe in den Naturhaushalt

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 535/2 erfolgte die Prüfung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und die Festlegung der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Änderung 5 dieses B-Planes verursacht keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen, da sie lediglich nur eine Umwandlung der Nutzungsart Sondergebiet Einzelhandel in ein Gewerbegebiet vorsieht.

Für das geplante Gewerbegebiet bestehen bereits bauliche Anlagen und die Ausnutzungsziffern etc. werden nicht wesentlich erhöht. Sonstige Belange sind nicht betroffen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann deshalb unterbleiben.

2.5 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Nachnutzung der brach gefallenen Gewerbefläche entspricht den Zielen der Raumordnung, indem einer weitergehenden Bodenversiegelung entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung von Orten und Schließung von Baulücken soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich haben. Für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe sollen brachgefallene Industrie- und Gewerbeflächen durch Wiedernutzung stärker eingebunden werden.

3. Festsetzungen der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken soll an dieser Stelle das Sondergebiet „Einzelhandel“ für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden. Entsprechend den angrenzenden Nutzungen sind auch gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück zulässig. Die Fläche kommt auch als Potentialfläche für ein Feuerwehrhaus in Betracht. Diese Nutzung ist als „Anlage für Verwaltungen“ durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets zulässig. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets eröffnet allerdings planungsrechtlich ein größeres Nutzungsspektrum. Deshalb wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind außer den aufgeführten Ausschlüssen alle Gewerbebetriebe analog zum § 8 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen sind die allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Tankstellen,
- Lagerplätze

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten.

Dieser Ausschluss begründet sich zum einen dadurch, dass durch die Ausweisung von Gewerbegebieten an diesem Standort vorrangig Flächen für das produzierende Gewerbe bereitgestellt werden sollen.

Zum anderen können diese Nutzungen zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung für das angrenzende Wohngebiet führen, da sie im Vergleich zu produzierenden Gewerbebetrieben atypische Verkehre (z.B. an den Wochenenden) nach sich ziehen.

Immissionsschutz

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind gem. dem schalltechnischen Gutachten durch das Akustikbüro Göttingen im Jahr 1998 so festgelegt, dass eine Beeinträchtigung der naheliegenden Wohnbebauung durch Gewerbe- und Industrielärm ausgeschlossen ist. Da sich an der damals betrachteten gewerblichen bzw. verkehrlichen Situation nichts geändert hat, werden die daraus resultierenden maximalen Schallleistungspegel in den Festsetzungen übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den maximal zulässigen Werten der BauNVO, um der landschaftsbezogenen Lage des Gewerbegebietes gerecht zu werden und Bodenversiegelungen durch Baukörper auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes wieder auf III mögliche Vollgeschoss angepasst. Die festgesetzten Maximalwerte sollen einerseits den Bedürfnissen der gewerblichen Nutzern Rechnung tragen und andererseits eine gute Einbindung des Änderungsbereiches in das gewachsene Quartier gewährleisten.

Es wird wie bisher im Ursprungsbebauungsplan die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude länger als 50 m zulässig sind. Somit besteht die dem Nutzungszweck angemessene Flexibilität für die Gebäudedimensionierung und –anordnung auf den Grundstücken.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Garagen nicht zugelassen. Hierdurch sollen die Bereiche zwischen den Erschließungsstraßen und Baugrenzen von raumwirksamen baulichen Anlagen freigehalten werden. Auf der Fläche B und auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hierdurch wird auf der Fläche B die beabsichtigte landschaftsgerechte Einbindung des Änderungsbereiches sichergestellt.

3.4 Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung sowie der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Der Forderung, den Oberflächenwasserabfluss auf das derzeit vorhandene Maß zu beschränken, wird somit entsprochen. Diese Forderung ist durch die Anordnung des bereits vorhandenen zentralen Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Gewerbegebietes erfüllt.

3.5 Begrünung im Plangebiet

Die im Plangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sollen eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft sicherstellen. Das Plangebiet erhält so langfristig ein charakteristisches Erscheinungsbild.

Die Maßnahmen sind aus der vom Landschaftsplanungsbüro von Luckwald entwickelten Grünordnungskonzeption übernommen und dienen der Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Zur räumlichen Gliederung der Erschließungsanlagen sind im Plangebiet Baumreihen bzw. Alleen festgesetzt. Auch die Stellplatzanlagen sollen in die Freiflächengestaltung einbezogen werden, deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen durch eine Bepflanzung zu gliedern sind (je 5 Stellplätze = 1 Baum oder 1 Stammbusch).

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit dem § 84 der Nds. Bauordnung wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wie bisher ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung des Gebietes festgesetzt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und seiner exponierten Hanglage von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, so dass sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht Festsetzungen zur Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z. B. über die Farbgestaltung der Außenwände und Werbeanlagen notwendig sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht geändert.

4.1 Farbgestaltung der Außenwände

Um einen optischen Zusammenhalt im Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriegebietes zu erreichen, wurden für die Gestaltung der Außenwände aufeinander abgestimmte Farbtöne festgesetzt. Hierbei bilden die vorgegebenen RAL-Nummern eine Leitlinie. Bei den festgesetzten Farbtönen handelt es sich um helle, unbunte Farben (Perlweiß, Elfenbein, Kieselgrau etc.). Abweichend hiervon sind für bestimmte architektonische Gestaltungselemente, wie Konstruktions-, Fenster- und Türelemente, Lisenen und Berankungshilfen auch andere Farbtöne zulässig. Darüber hinaus ist zur Gestaltung der Außenwände auch Ziegelmauerwerk zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Auch Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Um einer Überfrachtung des Baugebietes mit Werbeanlagen vorzubeugen, werden nur betriebsbezogene Werbeanlagen (keine Fremdwerbung) zugelassen. Darüber hinaus wird die Werbefläche je Gebäudeseite auf maximal 5 % der Frontfläche begrenzt und entweder ein Pylon oder drei Fahnenmasten auf dem Grundstück mit einer Höhe von maximal 10 m – jedoch nicht höher als die Traufhöhe des höchsten Gebäudes – und mit einer Breite von maximal 2 m zugelassen. Des Weiteren werden bestimmte Anforderungen an Leuchtwerbeanlagen gestellt. Diese müssen blendfrei sein und dürfen weder mit wechselndem noch mit bewegtem Licht betrieben werden.

Im Unterschied zur Eigenwerbung müssen bei der Fremdwerbung nicht die Interessen der ortsansässigen Betriebe berücksichtigt werden. Diese haben nämlich das berechtigte Anliegen in angemessener Weise auf sich aufmerksam zu machen.

Eine Werbeanlage für Fremdwerbzwecke dient dagegen nicht den im Plangebiet ansässigen Betrieben und ist damit für deren Fortbestand unerheblich. Daher haben die Belange der Fremdwerbung in der planerischen Abwägung eine geringere Bedeutung als die Werbung der ortsansässigen Betriebe. Eine optische Überfrachtung des Straßenraums durch die Eigenwerbung der örtlichen Betriebe kommt indessen schon deshalb nicht infrage, weil deren Zahl im Plangebiet aus Platzgründen begrenzt ist. Für Fremdwerbung bestehen noch ausreichend Möglichkeiten, an anderer Stelle im Stadtgebiet Werbeanlagen zu errichten. Aus diesem Grund lässt sich ein Ausschluss an städtebaulich besonders sensiblen Stellen rechtfertigen. Der östliche Stadteingang entlang der B 217 zählt zu den drei wichtigsten Stadteinfahrten. Es handelt sich um eine bedeutende Hauptverkehrsachse durch die Innenstadt, hinzukommt, dass das Gewerbegebiet aufgrund seiner Topographie weithin sichtbar ist und sich im Übergang zu einem sensiblen naturnahen Landschaftsraum befindet. Auch bei Realisierung der Südumgehung würde sich nichts an dieser exponierten Stellung des Gewerbegebietes ändern.

Es ist daher nicht wünschenswert, dass ausgerechnet an dieser Stelle eine Überfrachtung mit Werbeanlagen erfolgt, die nicht einmal für die dortigen Betriebe von Nutzen sind.

5. Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

5.1 ÖPNV und Individualverkehr

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Hameln und ist über einen ausgebauten Knotenpunkt an die Bundesstraße B 217 und an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu werten (Haltestelle an der Robert-Henseling-Straße).

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas, Wasser ist durch die vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet.

5.3 Breitbandversorgung

Im Änderungsbereich ist ein bestehendes Leitungsnetz mit VDSL / Glasfaser mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Die Breitbandversorgung des Änderungsbereiches ist somit sichergestellt.

5.4. Archäologische Denkmalpflege

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den ge-

planten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

6. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Zusammenfassende Abwägung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken soll an dieser Stelle das Sondergebiet „Einzelhandel“ für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden. Entsprechend den angrenzenden Nutzungen sollen gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück zulässig sein. Festgesetzt wird jetzt ein Gewerbegebiet. Auch ein geplantes Feuerwehrhaus wäre mit dieser Festsetzung planungsrechtlich möglich.

Die Änderung der Nutzungsart fügt sich städtebaulich gut in die angrenzende, sowie in die weitere Umgebung des Quartiers ein. Die festgesetzte Eingrünung dient der Einbindung in die Umgebung. Durch die Begrenzung der Schalleistungspegel und der Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf ein vertretbares Maß wird dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen.

8. Verfahren und Beschlüsse

Die fünfte Änderung des Bebauungsplan Nr.535/2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² auf.

(2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

(3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Belange des Artenschutzes zwingend zu beachten. Aus diesem Grund wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung – Stufe I – Vorprüfung durchgeführt, soweit dies erforderlich ist.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² fest-

gesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

8.1 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am 18.05.2022 den Beschluss zur fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 535 /2 gefasst.

8.2 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 09.12.2022 bis zum 09.01.2023 durchgeführt.