

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	23.01.2018	28/2018

Beschlussvorlage	ö	nö	öbF
Bebauungsplan 535/2 Änderung 4 "Gewerbegebiet Hottenbergfeld" erneuter Entwurf und 2. Auslegung	X		

Beratungsfolge		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.03.2018			
Verwaltungsausschuss	11.04.2018			

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes 535/2 Änderung 4 wird gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), gegenüber der ersten Auslegung hinsichtlich der Straßenbreite und des Verlaufes der Erschließungsstraße geändert.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes deshalb erneut ausgelegt. Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB nur zu den Änderungen und nur während der verkürzten Auslegung von zwei Wochen abgegeben werden.

Der geänderte Entwurf und die 2. Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 535/2 werden **beschlossen**.

Begründung:

Der Bebauungsplan 535/2 soll geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes 535/2 aus dem Jahr 2001. Die Stadt Hameln hat zur nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes auch in Zukunft in ausreichendem Maß bedarfsgerechte Gewerbeflächen vorzuhalten. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine gegenüber der Ursprungsplanung kleinteiligere Parzellierung der Grundstücke vorgenommen, um hierdurch der bestehenden Nachfrage nach derartigen Grundstücken zu entsprechen. Die Erschließung soll durch eine Ringerschließung über die Robert-Henseling-Straße und eine Verlängerung der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße erfolgen. Gegenüber der ersten Auslegung wurden die Breite und der Verlauf der Erschließungsstraße geändert.

Derzeit ist eine größere gewerbliche Fläche festgesetzt, diese soll aufgeteilt und die Erschließungssituation verbessert werden. Geplant ist wie bisher die Ausweisung eines Industriegebietes, maximal drei Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,6.

Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Änderungsbereich zu erreichen wurde zudem der nördliche Pflanzstreifen von 15 auf 10 m reduziert. Diese Breite entspricht den übrigen Pflanzstreifen. Da es sich bei der Anlage des Pflanzstreifen um eine Ausgleichsmaßnahme nach Bundesnaturschutzgesetz handelt, soll der aus der Reduzierung resultierende Wertverlust in Höhe von 1.683 Werteinheiten durch eine externe Maßnahme im Bereich des Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540) kompensiert werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes, nördlich der Verlängerung der Wegeparzelle Gemarkung Rohrsen, Flur 2, Flurstück 4/9 und westlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße und umfasst in der Gemarkung Rohrsen, Flur 2, Flurstück 4/9, und zum Teil die Flurstücke 45/4 und 4/8.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren 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 § 13 a 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.

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 festgesetzter 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.

Auswirkungen auf Ressourcen:

- a) organisatorisch: Nein
- b) personell: Nein
- c) finanziell: Nein

Anlagen:

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung
Begründung

Entwurf und Auslegung

Bebauungsplan Nr. 535/2 Änderung 4 "Gewerbegebiet Hottenbergfeld"

Geltungsbereich

für ein Gebiet nord-westlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße, Flurstücke 4/9 und 45/4 tw.,
Flur 2, Gemarkung Rohrsen.

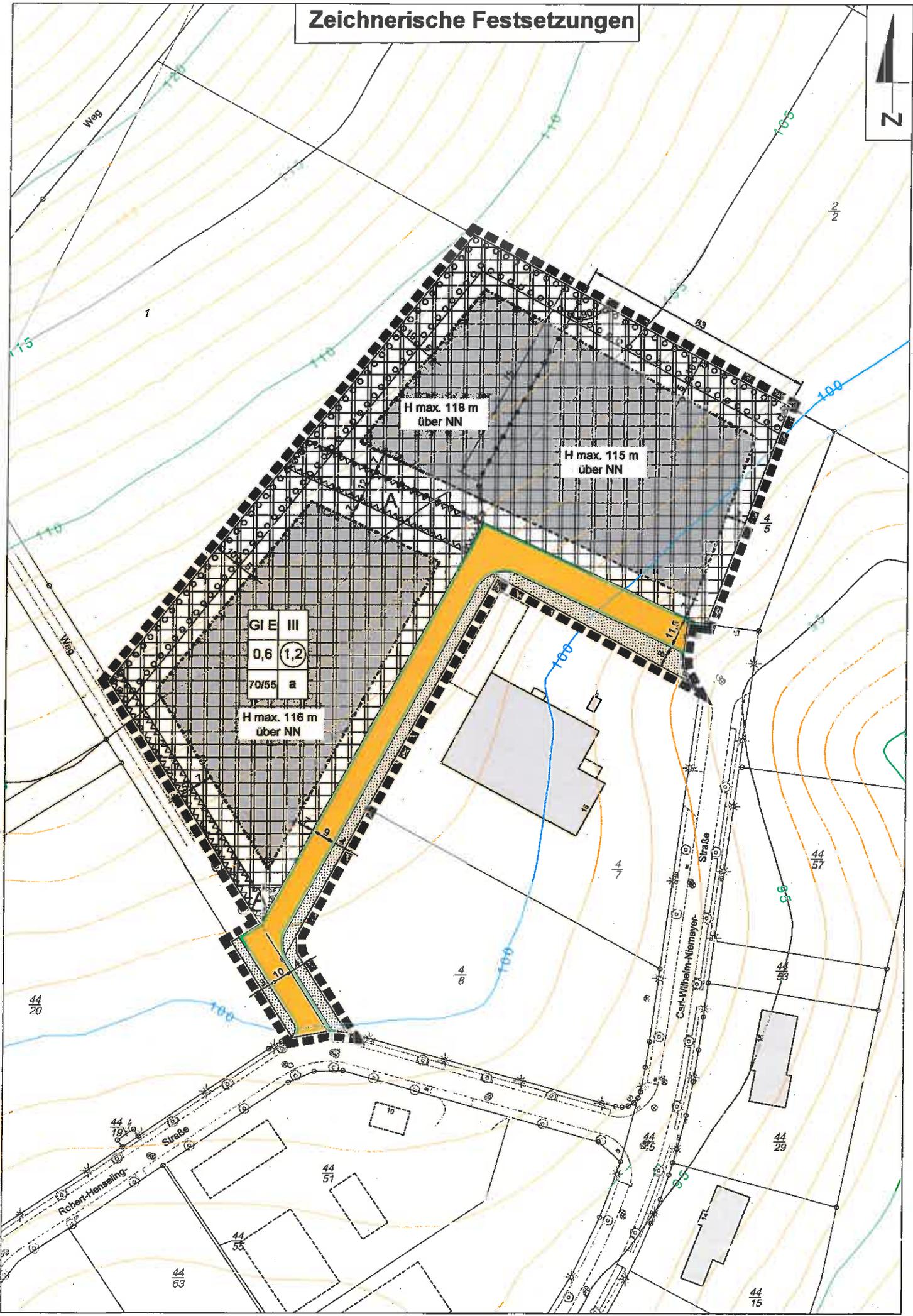


Übersichtsplan ohne Maßstab

Januar 2018

**Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Zeichnerische Festsetzungen



G I E III
0,6 (1,2)
70/55 a
H max. 116 m
über NN

H max. 118 m
über NN

H max. 115 m
über NN

Robert-Henseling-
Straße

Carl-Wilhelm-Niemeyer-
Straße

Weg

44
20

44
51

44
55

44
63

44
57

44
53

44
29

44
15

4
7

4
8

4
5

2
2

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO)



Eingeschränktes Industriegebiete

s. textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

s. textliche Festsetzungen Nr. 6



Baugrenze



Zusätzliche Kennzeichnung der max. überbaubaren Flächen

Verkehrsflächen

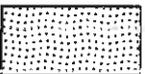


Straßenverkehrsflächen



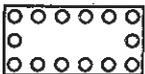
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
s. textliche Festsetzungen Nr. 9 und 11

sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

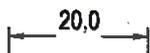
s. textliche Festsetzungen Nr. 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 18 Abs. 5 BauNVO)



Maßzahl

H max. 116 m
über NN

Höhe baulicher Anlagen über NN, als Höchstmaß

s. textliche Festsetzungen Nr. 5

70/55

Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag-/Nachtwerte in db(A)/m²

s. textliche Festsetzungen Nr. 3

Textliche Festsetzungen

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

Art der Nutzung (§§ 1, 8 und 9 BauNVO)

1. Flächenbezogene Schalleistungspegel

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

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. Einzelhandel

Im Plangebiet sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes steht. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

3. Industriegebiete

In den Industriegebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

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

4. Garagen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen

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 (§ 18 BauNVO).

6. Abweichende Bauweise

In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind die Gebäudelängen und -tiefen nicht begrenzt. Die Gebäudeabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

7. Fläche A

Auf der Fläche A sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Ausschluss gilt auch für Werbeanlagen.

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

8. Durchgrünung des Baugebietes auf privaten Flächen

Die Baugrundstücke sind jeweils entlang einer Seite mit einer durchgängigen Pflanzung aus standortneimischen, mittelkronigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Hierbei werden die Flächen der

Pflanzbindung (Festsetzung Nr. 9) 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.

9. Eingrünung des Baugebietes auf privaten und öffentlichen Flächen

Die 10 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 %.

10. 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.

11. Artenliste zu Nrn. 8 - 10

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 Regenwasserableitung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Die privaten Kfz-Stellplatzflächen sowie Fußgängerbereiche und –wege sind so anzulegen, dass eine teilweise Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten dieser Flächen soll 0,5 nicht überschreiten.

Externe Kompensation (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13. Dem externen Kompensationsbedarf ist eine anteilige Fläche von 1.683 Werteinheiten dem stadtteiligen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) zugeordnet. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen bestehend aus einem Waldsaum mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

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 (hell elfenbein)
 - der Farbreihe grau mit den Nrn. 7032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau)
 - der Farbreihe weiß / aluminium / schwarz mit den Nrn. 9002 (grauweiß)
- 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)
- 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 6 dieser örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Hinweise

Entgegenstehende Festsetzungen

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

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ist daher der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabtrag für Straßen- und Kanaltrassen sowie Baugrundstücke) mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Stadt Hameln, Untere Denkmalschutzbehörde, 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 konstruktive 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).

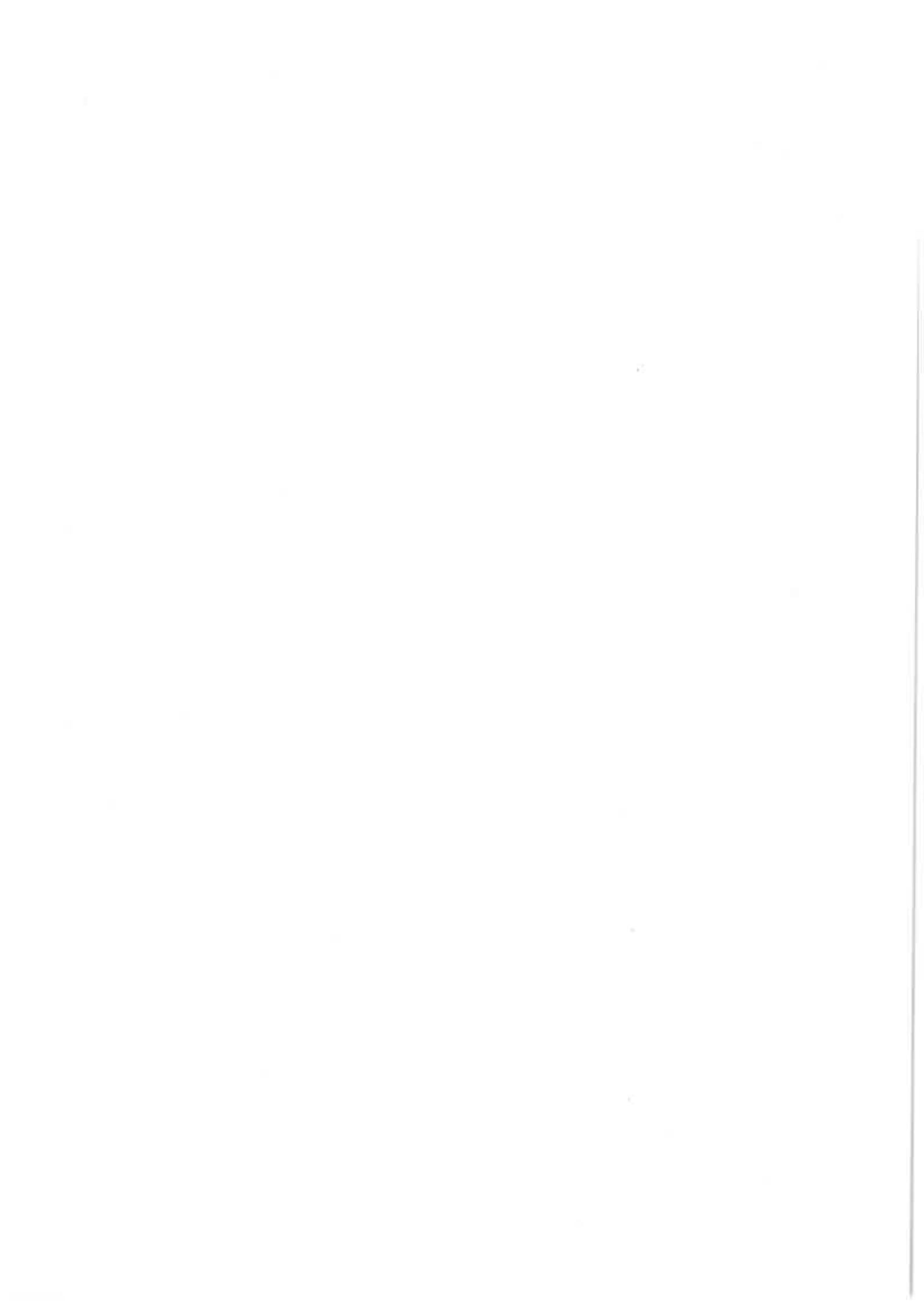
Entwurf und Auslegung

Bebauungsplan Nr. 535/2 Änderung 4 "Gewerbegebiet Hottenbergfeld"

Geltungsbereich
für ein Gebiet nord-westlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße, Flurstücke 4/9 und 45/4 tlw.,
Flur 2, Gemarkung Rohrsen.



Übersichtsplan ohne Maßstab



Bebauungsplan 535/2 Änderung 4 Hottenbergfeld

Entwurf und Auslage

Stand: 02-2018

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	
2.	Übergeordnete Vorgaben	Seite 4
2.1	Flächennutzungsplan	
2.2	Landschaftsrahmenplan	
2.3	Umweltprüfung, Umweltbericht	
3.	Festsetzungen der Planänderung	Seite 6
3.1	Art der Nutzung	
3.2	Maß der Nutzung	
3.3	Straßenverkehrsflächen	
3.4	Begrünung des Plangebietes	
3.5	Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung	
3.6	Externe Kompensation	
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 8
5.1	ÖPNV und Individualverkehr	
5.2	Ver- und Entsorgung	
5.3	Breitbandversorgung	
6.	Kosten für die Gemeinde	Seite 8
7.	Zusammenfassende Abwägung	Seite 9
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 nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes 535/2 (Gewerbegebiet Hottenbergfeld) aus dem Jahr 2001. Derzeit ist eine größere gewerbliche Fläche festgesetzt, diese soll aufgeteilt und die Erschließungssituation verbessert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine gegenüber der Ursprungsplanung kleinteiligere Parzellierung der Grundstücke vorgenommen, um hierdurch der bestehenden Nachfrage nach derartigen Grundstücken zu entsprechen. Die Erschließung soll durch eine Ringerschließung über die Robert-Henseling-Straße und eine Verlängerung der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße erfolgen.

Geplant ist wie bisher die Ausweisung eines Industriegebietes, maximal drei Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,6.

Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Änderungsbereich zu erreichen wird der nördliche Pflanzstreifen von 15 auf 10 m reduziert. Diese Breite entspricht den übrigen Pflanzstreifen. Da es sich bei der Anlage des Pflanzstreifen um eine Ausgleichsmaßnahme nach Bundesnaturschutzgesetz handelt, soll der aus der Reduzierung resultierende Wertverlust in Höhe von 1.683 Werteinheiten durch eine externe Maßnahme im Bereich des Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540) kompensiert werden.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren 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 § 13 a 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.

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 festgesetzter 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.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes, nord-westlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße und umfasst in der Gemarkung Rohrsen, Flur 2, das Flurstück 4/9 und zum Teil die Flurstücke 45/4 und 4/8.

1.4 Städtebauliche Situation und Konzeption

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteiligere Nutzung des Gewerbegebietes an der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße geschaffen werden. 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.

Das Plangebiet liegt in einem bereits gut nachgefragten Gewerbegebiet im östlichen Eingangsbereich der Kernstadt und grenzt an die B 217. Im Westen, Osten und Süden des Änderungsbereiches befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. In 500m Entfernung befindet sich ein Wohngebiet.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Industriegebiet mit maximal 2 Geschossen, einer Höhenbegrenzung in Abhängigkeit vom Gefälle fest.

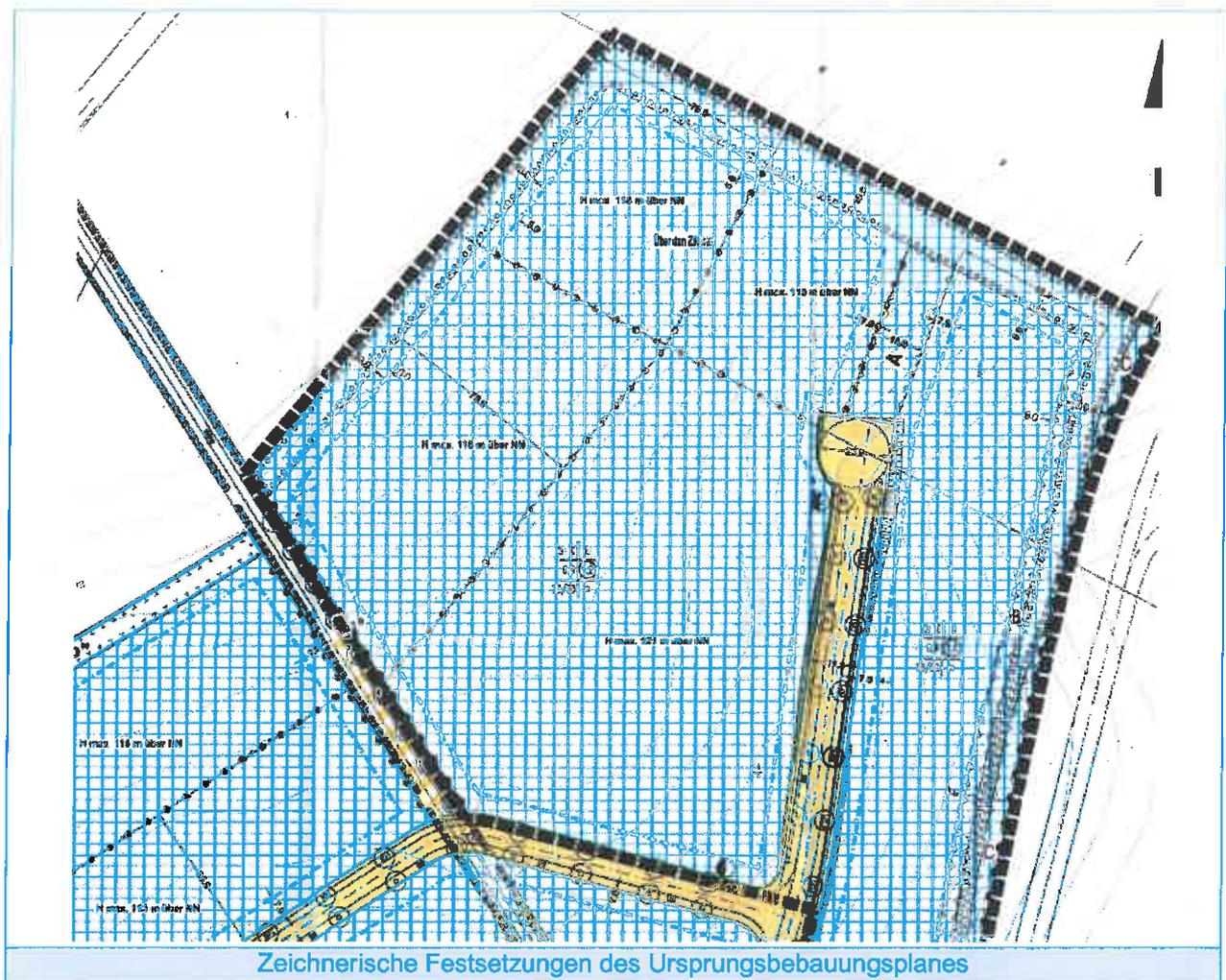
Im Norden und Osten ist wie bisher ein großflächiger Pflanzstreifen festgesetzt, welche der Eingrünung des Gewerbegebietes dienen soll.

Die Höhenentwicklung im Planbereich reicht mit 11 m Höhendifferenz von 98m über NN bis zu 109m über NN.

Die Flächen des Planbereiches sind derzeit unbebaut und werden bislang landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild aus dem Jahr 2016



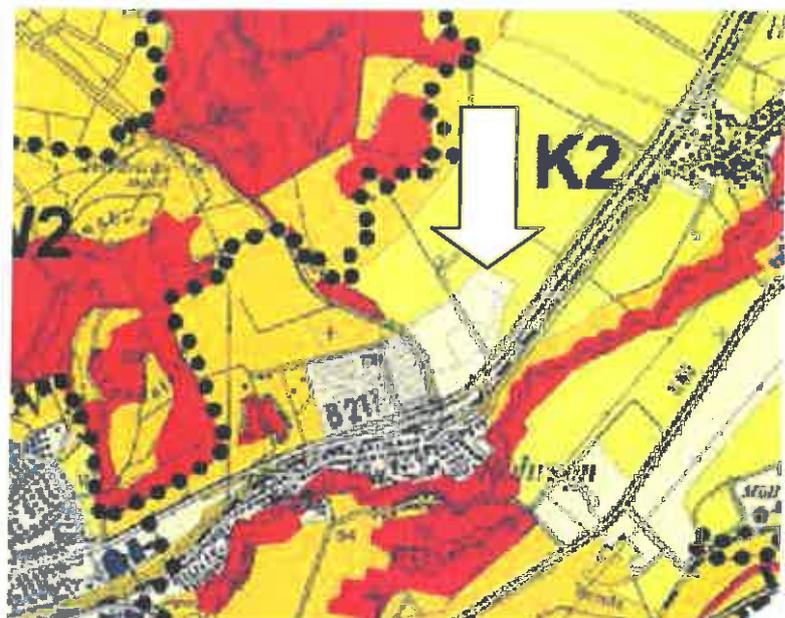
2. Übergeordnete Vorgaben

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.



Zieltypen	
A	Sicherung von Natur und Landschaft in wertvollen Kernbereichen des Naturschutzes
B	Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft in Gebieten mit besonderen Werten und Funktionen, jedoch auch mit Entwicklungsbedarf hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
C	Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft in Gebieten, die einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweisen
D	Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

2.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

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 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen der Nutzungen im Plangebiet. 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.

Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Änderungsbereich zu erreichen wird der nördliche Pflanzstreifen von 15 auf 10 m reduziert. Diese Breite entspricht den übrigen Pflanzstreifen. Da es sich bei der Anlage des Pflanzstreifen um eine Ausgleichsmaßnahme nach Bundesnaturschutzgesetz handelt, soll der aus der Reduzierung resultierende Wertverlust in Höhe von 1.683 Werteinheiten durch eine externe Maßnahme im Bereich des Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540) kompensiert werden.

Die vierte 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.

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 festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind abgesehen von der o.g. externen Kompensationsmaßnahme keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3. Festsetzungen der Planänderung

3.1 Art der Nutzung

Immissionsschutz

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wurden im Plangebiet gemäß § 9 BauNVO Bauflächen mit der Nutzungsart Industriegebiet (GI) mit bestimmten Einschränkungen hinsichtlich der von ihm ausgehenden Schallemissionen übernommen. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind gem. dem schalltechnischen Gutachten so festgelegt, dass eine Beeinträchtigung der naheliegenden Wohnbebauung durch Gewerbe- und Industrielärm ausgeschlossen ist.

Einzelhandel

Die Zulässigkeit der nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.200 qm Geschossfläche wird für das Plangebiet weiter beschränkt. So werden auch noch die kleineren Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.200 qm im Plangebiet ausgeschlossen. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige in den Auswirkungen vergleichbare Handelsbetriebe über 1.200 qm Geschossfläche sind in Gewerbe- und Industriegebieten ohnehin nicht zulässig.

Da ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben führen kann, sind Einzelhandelsnutzungen als Ausnahme zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes steht.

Durch diese Einschränkungen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Einzelhandelsnutzungen können bei unkoordinierter Entwicklung Verkehrsprobleme erzeugen und zur Schwächung traditioneller Geschäftslagen beitragen. Einzelhandel im Gebiet dieses Bebauungsplanes wäre hierzu besonders geeignet, daher begründet sich der Ausschluss. Flächen für den Einzelhandel stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes in ausreichender Kapazität zur Verfügung.

Sonstige Nutzungen

In den Industriegebieten werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss begründet sich zum einen dadurch, dass durch die Ausweisung von Industriegebieten an diesem Standort vorrangig Flächen für das produzierende Gewerbe bereitgestellt werden sollen. Zum anderen können diese Nutzungen, wie die ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen, zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung für das angrenzend geplante Wohngebiet führen, da sie im Vergleich zu produzierenden Gewerbebetrieben atypische Verkehre (z.B. an den Wochenenden) nach sich ziehen.

3.2 Maß der Nutzung

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den maximal zulässigen Werten der BauNVO für Industriegebiete, um der landschaftsbezogenen Lage des Industriegebietes gerecht zu werden und Bodenversiegelungen durch Baukörper auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung. Ergänzend zu der Anzahl der Vollgeschosse wurde abschnittsweise eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch auf Normalnull (NN) bezogene Höhenmeter festgesetzt. So können im mittleren Planbereich Gebäude mit einer mittleren Höhe bis ca. 21 m und in den Randbereichen zur freien Landschaft bis zu 14 m errichtet werden. Die festgesetzten Maximalwerte sollen einerseits den Bedürfnissen der gewerblichen Nutzern Rechnung tragen und andererseits eine bauliche Abstufung zur freien Landschaft 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind insgesamt großzügig bemessen und belassen hinreichend Spielraum für die Anordnung künftiger baulicher Anlagen und Einrichtungen. Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Änderungsbereich zu erreichen wird der nördliche Pflanzstreifen von 15 auf 10 m reduziert und im Gegenzug die Baufläche erweitert. 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 A 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 A langfristig (bei Bedarf) die Möglichkeit einer Weiterführung der Erschließungsstraße offengehalten und auf den Flächen zum Anpflanzen die beabsichtigte landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes sichergestellt.

3.3 Straßenverkehrsflächen

Das Änderungsgebiet ist über einen Knotenpunkt mit der B 217 erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Robert-Henseling-Straße und der Carl-Wilhelm-Niemeyerstraße. Die gem. der Nds. Bauordnung notwendigen Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, im öffentlichen Straßenraum werden keine Parkplätze geschaffen.

Da nur einseitig Grundstücke erschlossen werden, ist im Änderungsbereich gegenüber dem sonstigen Gewerbegebiet ein reduzierter Straßenquerschnitt geplant, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen. Zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen ist ein Pflanzstreifen geplant.

Die Straßenquerschnitte entsprechen den Anforderungen des Verkehrs in GE / GI-Gebieten.

Die Vorbehaltsfläche dient einer eventuellen Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung.

3.4 Begrünung des Plangebietes

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

Die Maßnahmen dienen in der Ursprungsplanung der Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und werden aus diesem Grund in diese Änderung übernommen.

Zwei Kirschbäume entlang der Verlängerung der Robert-Henseling-Straße entfallen, dafür wird ein Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße 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).

3.5 Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung

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.

3.6 Externe Kompensation

Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Änderungsbereich zu erreichen wird der nördliche Pflanzstreifen von 15 auf 10 m reduziert. Diese Breite entspricht den übrigen Pflanzstreifen. Da es sich bei der Anlage des Pflanzstreifen um eine Ausgleichsmaßnahme nach Bundesnaturschutzgesetz handelt, soll der aus der Reduzierung resultierende Wertverlust in Höhe von 1.683 Werteinheiten durch eine externe Maßnahme im Bereich des Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540) kompensiert werden.

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 Industriegebietes 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 Konstruktionselemente, 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 Leuchtwerbbeanlagen 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 berechnigte Anliegen in angemessener Weise auf sich aufmerksam zu machen.

Eine Werbeanlage für Fremdgewerbezwecke 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 die 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

Die Breitbandversorgung des Plangebietes ist über die Telekommunikationsnetze der Deutschen Telekom AG und Kabel Deutschland sichergestellt.

6. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Zusammenfassende Abwägung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine gegenüber der Ursprungsplanung kleinteiligere Parzellierung der Grundstücke vorgenommen, um hierdurch der bestehenden Nachfrage nach derartigen Grundstücken zu entsprechen. Die Erschließung soll durch eine Ringerschließung über die Robert-Henseling-Straße und eine Verlängerung der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße erfolgen. Da die vorliegende Änderung keine Erweiterung der überbaubaren Flächen beinhaltet und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt sind, ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die Änderung der Erschließung sowie die industrielle Nutzung fügen 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 Schallleistungspegel und der Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf ein vertretbares Maß wird dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen.

8. Verfahren und Beschlüsse

Die vierte 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 festgesetzter 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 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger sonstiger Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger sonstiger Belange erfolgte vom 08.09.2017 bis 13.10.2017 in der Planungsabteilung der Stadt Hameln.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sind keine Stellungnahmen eingegangen, die gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans sprechen.

Gegenüber der ersten Auslegung wurden der Verlauf und die Breite der Erschließungsstraße verändert.

Zudem wurde der nördliche Pflanzstreifen reduziert und hierfür zum Ausgleich eine externe Kompensation festgesetzt.