

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	24.05.2017	176/2017

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

Beratungsfolge		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	10.08.2017			
Verwaltungsausschuss	16.08.2017			

Beschlussvorschlag:

Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, werden der **Entwurf und die Auslegung** der 4. Änderung des Bebauungsplanes 535/2 **beschlossen**.

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 das Flurstück 45/4.

Die 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Ergänzung enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und Absatz 2b. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen. Von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben wird deshalb abgesehen.

Begründung:

Der Bebauungsplan 535/2 soll geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst den nord-östlichen 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.

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.

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 mit der baulichen Erweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m² erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen:

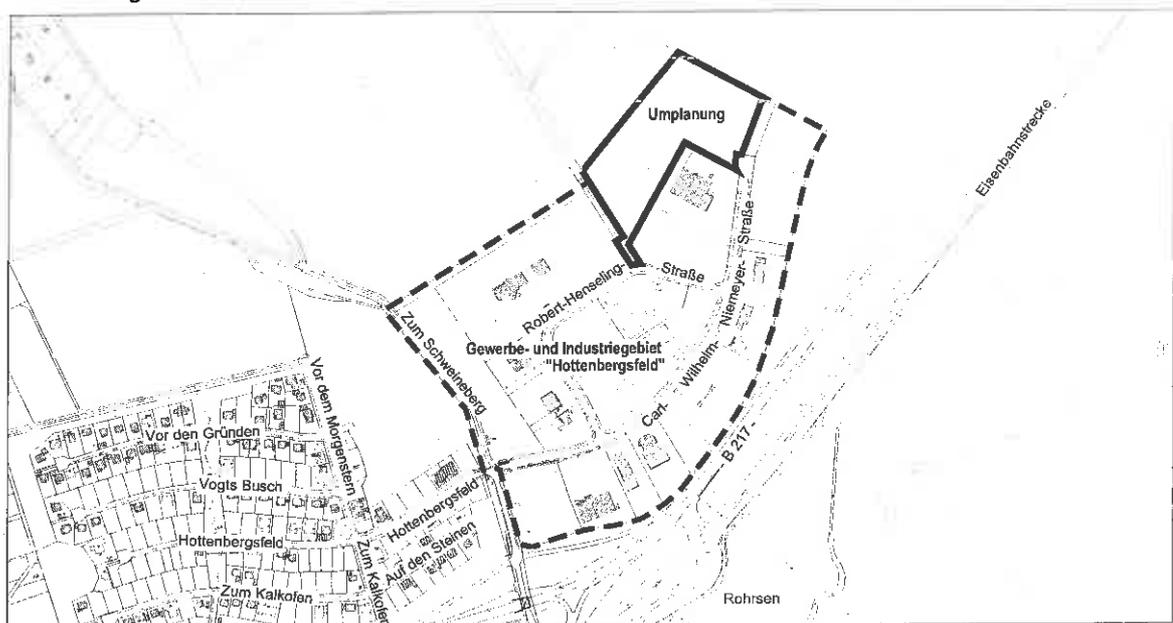
Zeichnerische und textliche Festsetzungen
Begründung

Entwurf und Auslegung

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

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein Gebiet nördlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße, Flur 2, Flurstück 4/9 und zum Teil das Flurstück 45/4, Gemarkung Rohrsen.

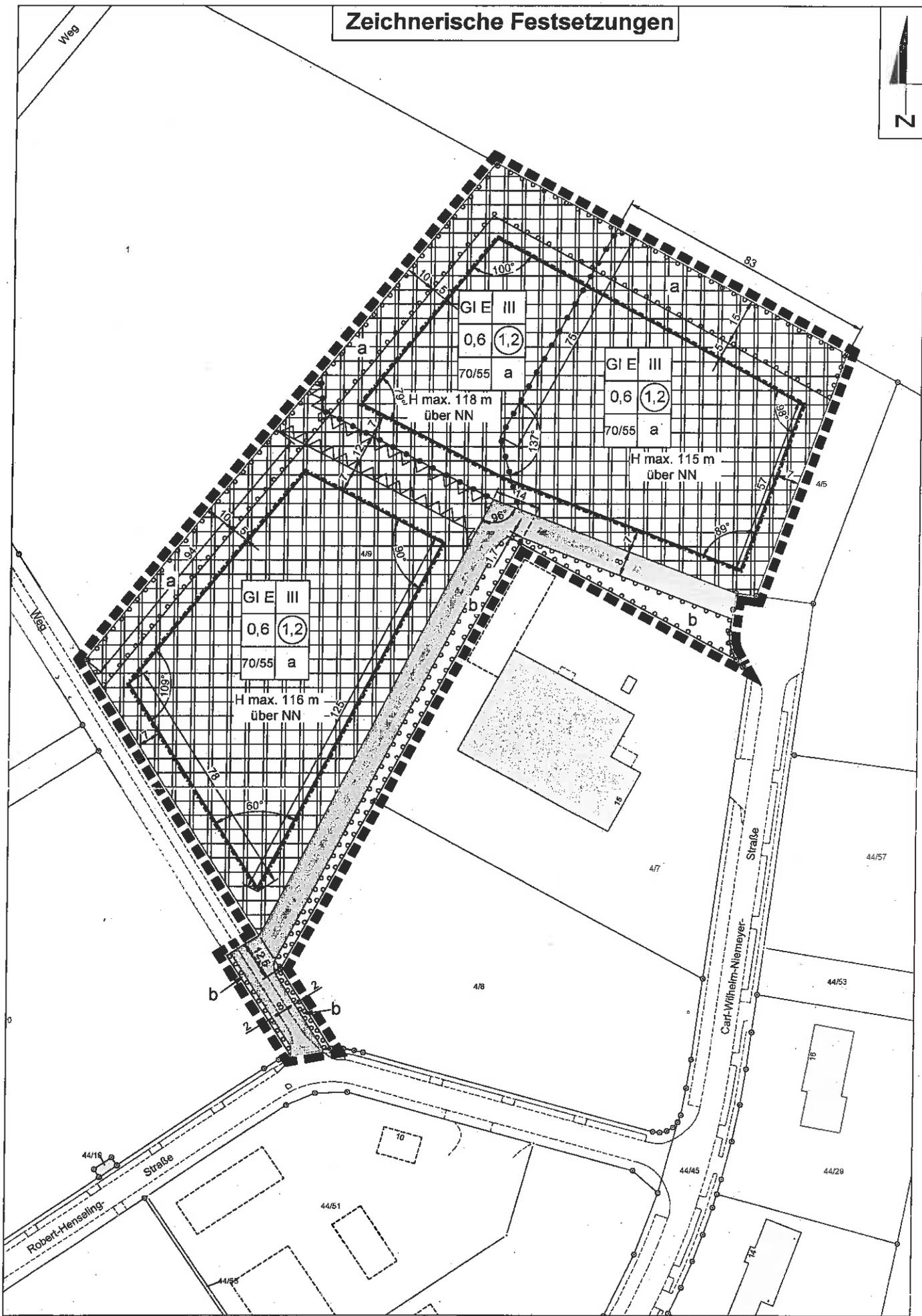


Übersichtsplan ohne Maßstab

Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

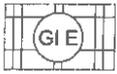
Juni 2017

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)



Eingeschränktes Industriegebiet

(siehe textliche Festsetzungen zu 1, 2 und 3)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

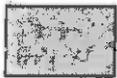
 Baugrenze

a abweichende Bauweise

70/55 flächenbezogener Schalleistungspegel (tag/nacht Werte in dB(A)/m²)

H max 118 m über NN Höhe baulicher Anlagen über NN, als Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche

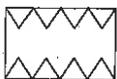


Straßenbegrenzungslinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(siehe textliche Festsetzungen zu 8)

a / b Eingrünung auf privaten (a) und öffentlichen (b) Grünflächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahl



Visierpfeil



Hilfslinie

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung.

Festsetzungen zu 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).

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

4. Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Garagen nicht zugelassen (§ 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).

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

7. Durchgrünung des Baugebietes auf privaten Flächen

Die Baugrundstücke sind jeweils entlang zwei Seiten mit einer durchgängigen Pflanzung aus standortheimischen, mittelkronigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Hierbei werden die Flächen der Pflanzbindung (Festsetzung Nr. 10) nicht mit angerechnet. Die Pflanzstreifen sind in folgenden Breiten anzulegen:

Grundstücke bis 2000 m² Größe: 1-reihige Bepflanzung auf einem 1,5 m breiten Streifen,

Grundstücke größer 2000 m² Größe: 2-reihige Bepflanzung auf einem 2,5 m breiten Streifen.

Arten: siehe Artenliste Nr. 2.

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.

8. Eingrünung des Baugebietes auf privaten und öffentlichen Flächen

Die 2-15 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.

Arten: siehe Artenliste Nr. 2.

Anteil Bäume in den Pflanzstreifen: mind. 20 %.

9. 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.

Arten: s. Artenliste Nr. 2.

Pflanzgröße Laubbäume: 18 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe.

10. Artenlisten

Artenliste 1: Straßenbaumarten

Acer campestre	- Feldahorn
Acer campestre	- 'Elsrijk'
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer platanoides	- 'Cleveland'
Acer platanoides	- 'Emerald Queen'
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer pseudoplatanus	- (= 'Erectum')
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia cordata 'Erecta'	- (= Select Typ Böhlje)
Tilia cordata	- 'Greenspire'
Tilia cordata	- 'Rancho'
Tilia x flavescens	- 'Glenleven'
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia tomentosa	- Silberlinde
Tilia tomentosa	- 'Argentea'
Tilia tomentosa	- 'Brabant'

- Tilia vulgaris* - (= europaea, = intermedia) Holländische Linde
Tilia vulgaris 'Pallida' - Kaiserlinde

Artenliste 2: Baum- und Straucharten

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

Artenliste 3: Obstbäume, Auswahl alter Sorten

- Apfel:** - Altländer Pfannkuchen, Baumann's Renette, Bisterfelder Renette, Bohnapfel, Boskoop, Cox Orange, Danziger Krautapfel, Gelber Richard, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Hildesheimer Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Königsboskoop, Landsberger Renette, Martini, Ontario, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Seestermüher Zitronenapfel, Winterglockenapfel
- Birne:** - Alexander Lucas, Andenken an den Kongress, Clairgeaus Butterbirne, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Mad. Verte, Muskateller, Österr. Mostbirne, Rote Dechantsbirne, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ
- Kirsche:** - Bernhard Nette, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riese, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin, Van (Sauerkirschen: Morellenfeuer, Rubinweich-

sel)
 Pflaume/ Zwetsche: – Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Oullins Reneclode, The Czar

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

11. **Regenwasserversickerung auf den Grundstücken**
 Die privaten Kfz-Stellplatzflächen sowie Fußgängerbereiche und –wege außerhalb der öffentlichen Straßenräume sind so anzulegen, dass eine teilweise Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten dieser Flächen soll 0,5 nicht überschreiten.
12. **Zentrale Regenrückhaltung**
 Auf der im Plangebiet mit RRB gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit geeigneter Kapazität für das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen. Der anfallende Bodenaushub ist für die Geländemodellierungen auf der Fläche zu verwenden. Die Böschungsoberkanten des Regenrückhaltebeckens und die sonstigen entstehenden Böschungen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 Arten: siehe Artenliste Nr. 2.
 Alle gehölzfreien Bereiche sind mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen.

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)
- 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

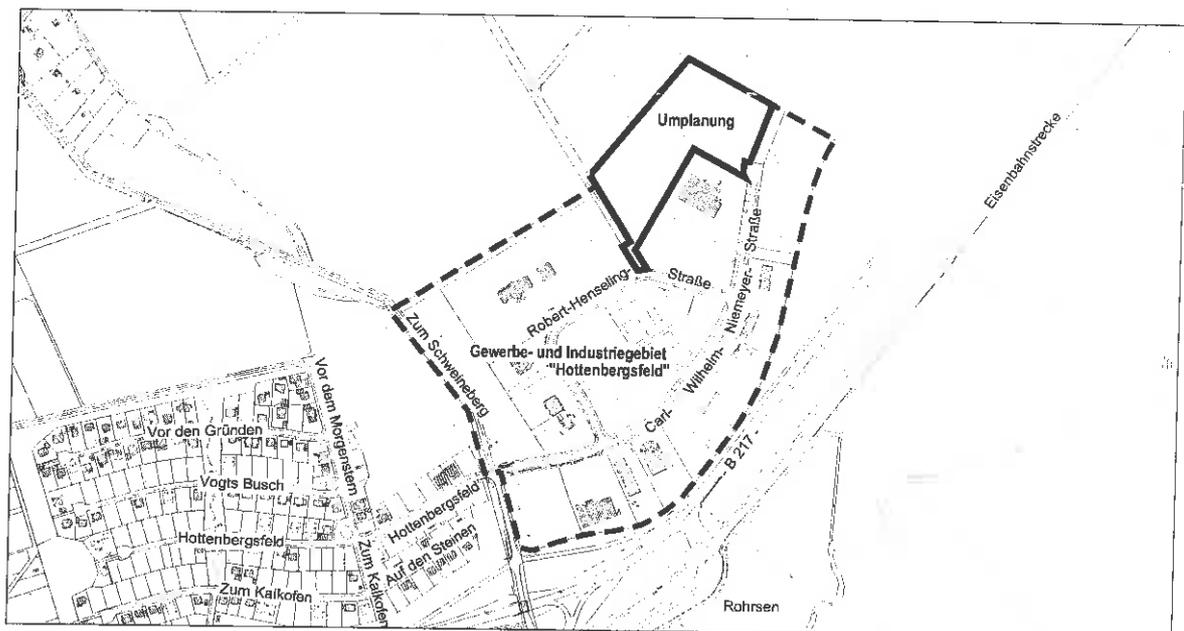
Im Plangebiet ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG ist daher der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabtrag für Straßen- und Kanaltrassen sowie Baugrundstücke) mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist zu richten an die Stadt Hameln, Untere Denkmalschutzbehörde.

Entwurf und Auslegung

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

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein Gebiet nördlich der Carl-Wilhelm-Niemeyer-Straße, Flur 2, Flurstück 4/9 und zum Teil das Flurstück 45/4, Gemarkung Rohrsen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Juni 2017

Begründung

Begründung

Bebauungsplan 535/2 Änderung 4 Hottenbergfeld

Stand: 18.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	Seite 1
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 5
4	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	Seite 8
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	
6	Kosten für die Gemeinde	Seite 9
7	Zusammenfassende Abwägung	Seite 9
8	Verfahren und Beschlüsse	Seite 10
9	Zusammenfassende Erklärung	

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 Hamein 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 Ringschließung 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.

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 mit der baulichen Erweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m² erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

1.3 Geltungsbereich

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, das Flurstück 4/9 und zum Teil das Flurstück 45/4.

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 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 eine 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



Zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

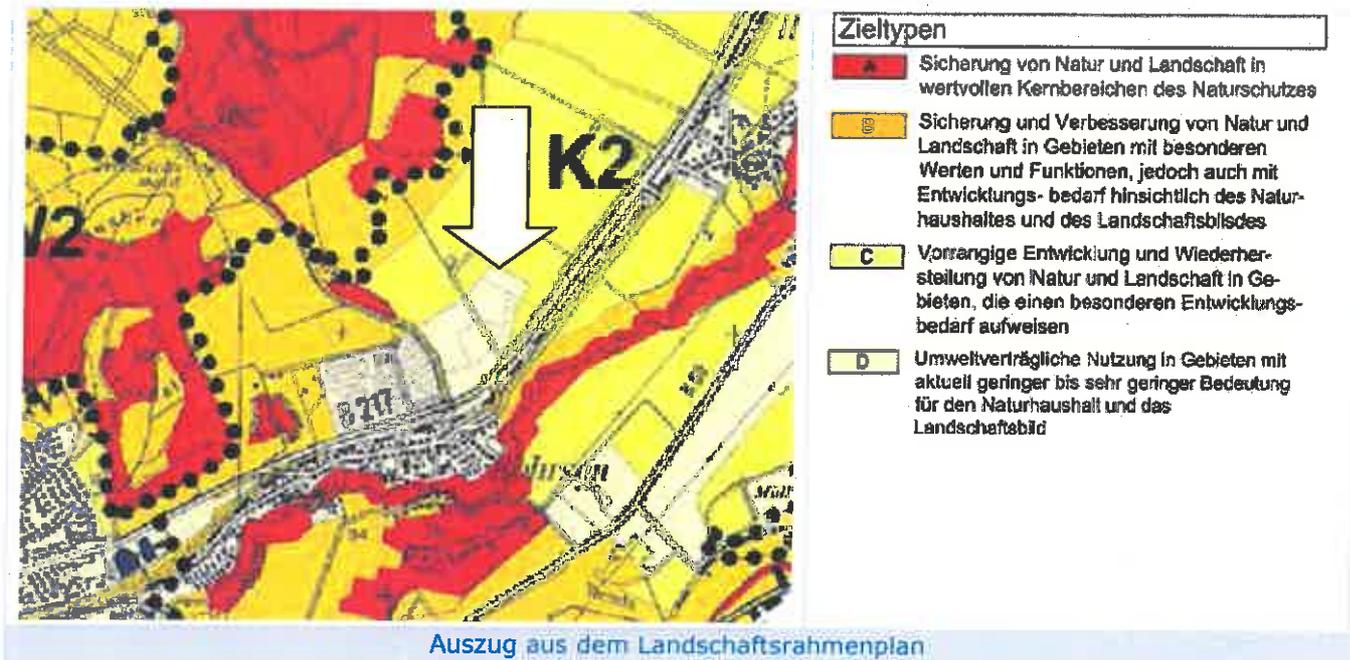
2 Übergeordnete Vorgaben

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.



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 Plangebietes 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. Die ökologischen Funktionen bleiben auch zukünftig im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Die Grünflächen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.535/2 als Ausgleich angerechnet.

Der Bebauungsplan 567 Ä2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Sachverhalte treffen auf den Planinhalt der Bebauungsplanänderung nicht zu. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

3 Festsetzungen der Planänderung

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan werden im Plangebiet gemäß § 9 BauNVO Bauflächen mit der Nutzungsart Industriegebiet (GI) mit bestimmten Einschränkungen hinsichtlich der von ihm ausgehenden Schallemissionen festgesetzt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind gemäß 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.

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.

Zahl der Vollgeschosse

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.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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. 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.

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.

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).

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung für das wohnbauliche und gewerbliche Baugebiet nördlich der Ortschaft Rohrsen wurde im Jahr 1998 durch das Akustikbüro Göttingen durchgeführt. In dem schalltechnischen Gutachten wird aufgezeigt, welche Gliederungen des Baugebietes sinnvoll sind und was nach schalltechnischen Kriterien optimal möglich wäre unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange.

der geplanten und vorhandenen Nachbarschaft. Festgesetzt wurde eine Variante mit Gewerbe- und Industriegebietsausweisung mit jeweils flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Nutzungsgrades nur in einem Industriegebiet zulässig wären sich auch in diesem Plangebiet ansiedeln können, sofern sie die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Diese Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan in diese Änderung übernommen.

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.

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.

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.

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.

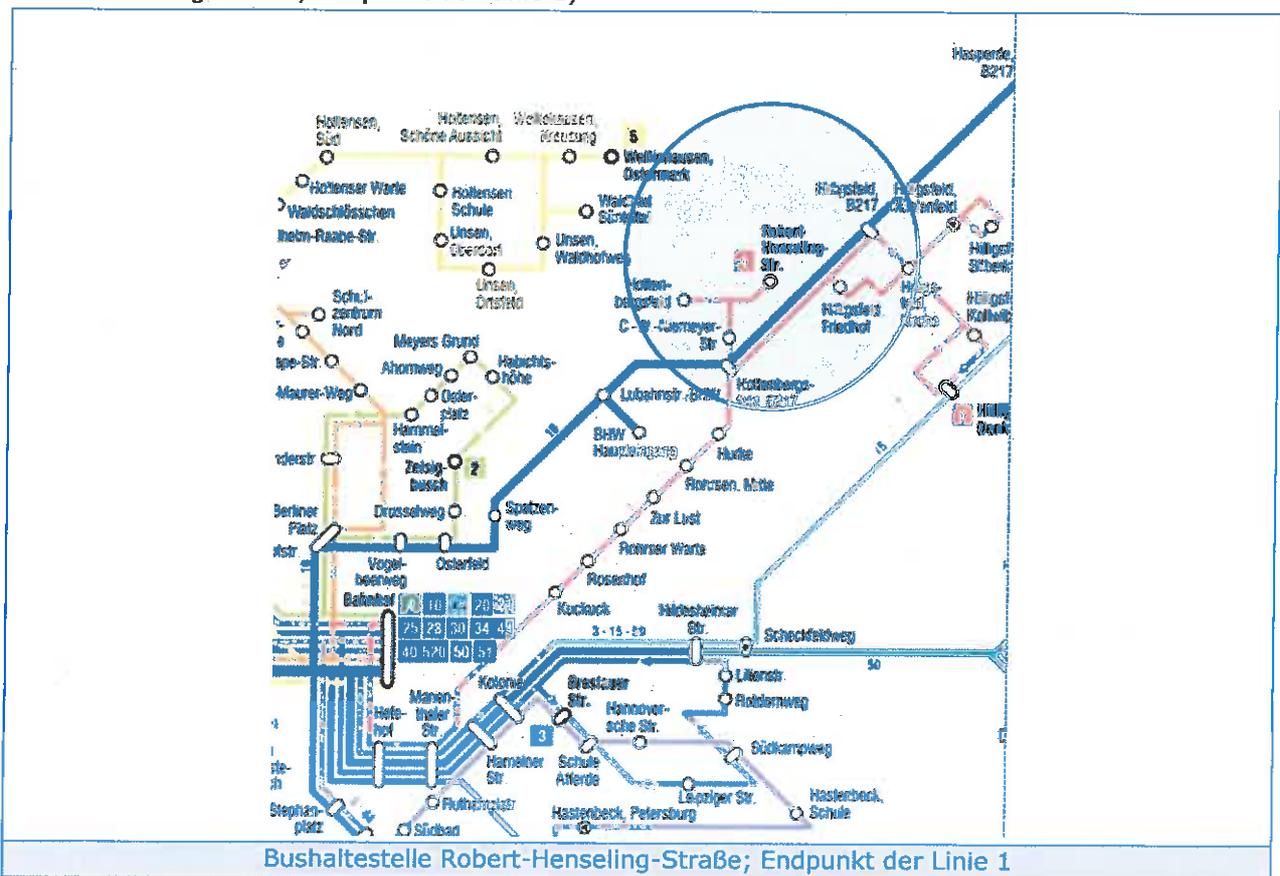
Eine Werbeanlage für Fremdgewerbezwecke dient dagegen nicht den im Plangebiet ansässigen Betrieben und ist damit für deren Fortbestand unerheblich. Daher haben die Belange der Fremdwerbung in der planerischen Abwägung eine geringere Bedeutung als die Werbung der ortsansässigen Betriebe. Eine optische 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, hinzu kommt, 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. Gut ist der Zugang zum System des ÖPNV zu werten (Haltestelle an der Robert-Henseling-Straße; Endpunkt der Linie 1)



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 Schalleistungspegel 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.

9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

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.

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 mit der baulichen Erweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m² erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die vorliegende Planung wurde nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt, weil sie nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander die beste Lösung darstellt.

Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

Gesamtfläche	26.727 m ²	100 %
Industriegebiet	23.660 m ²	88,5 %
Erschließungsstraßen	2187 m ²	8,2 %
Vorbehaltsfläche	880 m ²	3,3 %