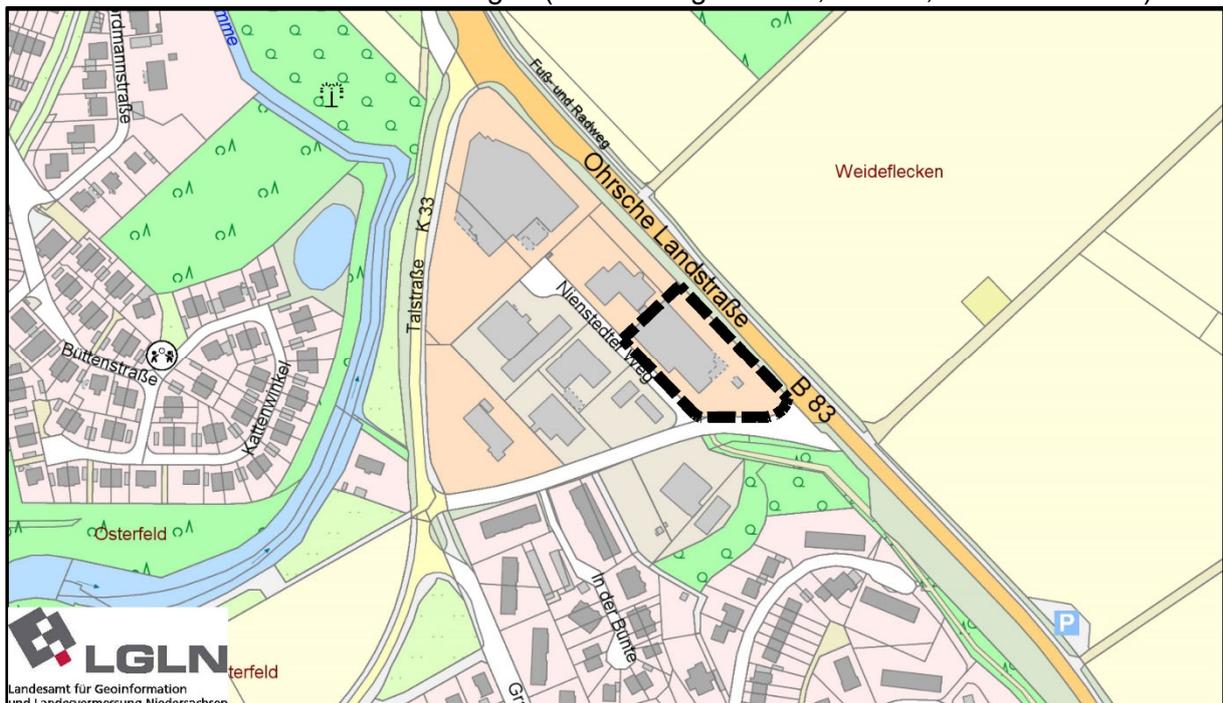


## Entwurf und Auslegung

### Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“

Geltungsbereich für einen Teilbereich westlich der Ohrschen Landstraße / nördlich der Ottostraße / östlich des Nienstedter Weges (Gemarkung Hameln, Flur 33, Flurstück 77/32)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Grundlage des Übersichtsplanes: Amtliche Karte (AK5), Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Katasteramt Hameln, 2020

## Begründung

einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

### Verfasser:

Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

12.03.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>6</b>
5.1	Regionalplan .....	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	9
5.3	Natur- und Landschaftsschutzgebiete .....	9
5.4	Derzeit verbindliches Planungsrecht.....	10
<b>6</b>	<b>Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hameln oder in anderen Gemeinden.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Erschließung.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	14
8.3	Baugestalterische Festsetzungen.....	15
8.4	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen .....	15
8.5	Verkehrsflächen .....	15
<b>9</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	16
9.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	16
9.3	Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen .....	16
9.4	Abfallbeseitigung.....	16
<b>10</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Umwelt.....</b>	<b>17</b>
11.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	17
11.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden .....	17
11.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Nr. 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	18
11.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
11.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	21

11.5.1	Belange des Immissionsschutzes .....	21
11.5.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	22
11.5.3	Belange des Artenschutzes.....	22
11.5.4	Belange des Boden-, Flächen- und Gewässerschutzes.....	23
11.5.5	Belange des Klimaschutzes .....	23
11.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind .....	24
11.7	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	24
11.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	24
11.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	24
<b>12</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.....</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Gesamtabwägung.....</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standort-Ansicht von Süden .....	5
Abbildung 2:	Standort-Ansicht von Nord-Westen mit dem Blick auf die bestehende Grenzbebauung .....	5
Abbildung 3:	Standort-Ansicht von Westen mit dem Blick auf die bestehende Zu- und Abfahrt.....	6
Abbildung 4	Darstellung Hameln im LROP als Mittelzentrum - ohne Maßstab.....	7
Abbildung 5:	Darstellung Hameln im RROP als Mittelzentrum - ohne Maßstab .....	8
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hameln, ohne Maßstab mit Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ .....	9
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“, ohne Maßstab mit Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ .....	10

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes westlich der Ohrschen Landstraße / nördlich der Ottostraße / östlich des Nienstedter Weges (Gemarkung Hameln, Flur 33, Flurstück 77/32).

Zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen wird die Erweiterung des Lebensmittelmarktes angestrebt. Der Markt soll von derzeit rd. 815 m<sup>2</sup> einschließlich Backshop) auf rd. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 435 m<sup>2</sup>.

Diese Erweiterung ist nach den Festsetzungen des für den Standort zurzeit maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ planungsrechtlich nicht zulässig.

Städtebauliche Grundlage zur Beurteilung der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln aus 2014.

Die Gründe für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche sind im Wesentlichen:

- Großzügiger und barrierefreier Türkoffer/Eingangsbereich induziert steigenden Bedarf nach „Verkehrs“-Flächen,
- Weniger komprimierte Sortimentspräsentation durch höhere Frischekompetenz bei gleichzeitig breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider,
- Niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit),
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung/Übersichtlichkeit sowie einer ansprechenderen Warenpräsentation,
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs und Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Personal (u.a. Regalbestückung),
- Pfand- und Hygieneregulungen (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche).

## 2 Verfahren

Der Rat der Stadt Hameln hat beschlossen, den Antrag (Schreiben vom 19.08.2019) des Marktbetreibers zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes / Erweiterung der Verkaufsfläche anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der Verwaltungsausschuss hat am 30.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 739 gefasst.

Somit macht die Stadt Hameln mit der Entsprechung des Antrages zu dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Sicherung und Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Gemeindegebiet).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrags von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, da der vorhandene Einzelhandelsstandort die Möglichkeit bekommen soll, eine bauliche Erweiterung innerhalb des bereits rechtskräftig festgesetzten Baugebietes zu erhalten.

Die Planung erhält den Titel Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“.

Die Bauleitplanung wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert und erweitert. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) wird gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgesehen. Damit ist kein Umweltbericht erforderlich.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, da eine Bebauung einer zurzeit im Innenbereich gelegenen Fläche ermöglicht wird.
- Die Planung trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes liegt faktisch unter 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Betrachtung der Kumulation der Grundflächen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, kann hier entfallen, da die das Plangebiet umgebenden Flächen bereits hinsichtlich ihrer zulässigen Ausnutzbarkeit bauplanungsrechtlich überplant sind. Das Gebiet der Bauleitplanung hat eine Größe von rd. 4.543 m<sup>2</sup>.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a (1) Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

**a)**

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und

**b)**

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

**zu a) - keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben**

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Vorhaben ist der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen:

„18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO)“ „soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.“

Diese allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 3 zum UVPG durchgeführt.

Die Stadt Hameln ist die in eigener Verantwortung zuständige Behörde für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG.

Sie hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob die Bebauungsplanänderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Vorprüfung (siehe ANLAGE Vorprüfung des Einzelfalles auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete (Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB), betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hinweis:

Aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW in der Sache „Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup>“ lässt sich eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist. Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden. Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für den hier in Rede stehenden Fall gilt:

- der bestehende Lebensmittelmarkt wird nicht errichtet, sondern erweitert (Verkaufsflächenzuwachs von rd. 435 m<sup>2</sup>),
- im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu umweltrelevanten Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung 1 des Bebauungsplanes Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

**zu b)** - keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ kein Vorhaben vorbereitet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung

betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 11).

Mit Inkrafttreten der Änderung 1 des Bebauungsplanes Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ in dem entsprechenden Geltungsbereich der Änderung ersetzt. Mit dem Inkrafttreten der Änderung 1 gelten – bezogen auf den Geltungsbereich – entgegenstehende Festsetzungen als aufgehoben.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“**

Das rd. 0,45 ha große Plangebiet / Änderungsgebiet umfasst in der Flur 33 (Gemarkung Hameln) das Flurstück 77/32. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nord-Westen: Durch die süd-westlichen Grenzen der Flurstücke 77/29 sowie 77/30.

Im Nord-Osten: Durch einen Teilbereich der westlichen Grenze des Flurstückes 100/4.

Im Süden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 102/9.

Im Westen: Durch einen Teilbereich der östlichen Grenze des Flurstückes 77/25.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bauleitplanung wird gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist erstellt worden:

- Der Nienstedter Weg in der Stadt Hameln als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, März 2020

### **4 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet / der Einzelhandelsstandort befindet sich am Nienstedter Weg 2, im Südwesten der Stadt Hameln. Er ist im Ortsteil Klein Berkel und damit westlich der Weser verortet. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist über den Nienstedter Weg gegeben. Dieser führt unweit des Gebietes auf die Ohrsche Landstraße (B 83), welche als Nord-Süd-Verbindungsachse der Stadt Hameln gen Rinteln/A 2 und gen Holzminden fungiert. Außerdem führt die Kreisstraße K 33 (Talstraße) unweit des Vorhabenstandorts vorbei und dient als wichtige Erschließungsstraße des Ortsteils Klein Berkel. Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist durch die Lage des Lidl-Markts im Ortsteil Klein Berkel insofern als sehr gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den in fußläufiger Entfernung (rd. 180 m südwestlich) zum Lidl-Markt befindlichen Bushaltepunkt ‚Ottostraße‘. Die Haltestelle wird von den Linien 3 und 6 in regelmäßigen Abständen bedient, welche den Standort inner- als auch überörtlich anbinden. Diese Buslinien spielen dabei insbesondere für die Ortsteile westlich der Weser (Klein Berkel und Wangelist) eine wichtige Rolle. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten südlich des Humme-Laufs gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

Das Gebiet ist derzeit bebaut und wird von dem Bestandsmarkt (Lebensmittel-Discounter) einschließlich Backshop-Konzessionär zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt.

Im direkten Umfeld des Gebietes befinden sich nördlich, südlich und westlich Gewerbebetriebe bzw. gewerbliche Nutzungen. Östlich grenzt an das Gebiet die Bundesstraße B 83, an die sich daran östlich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.



Abbildung 1: Standort-Ansicht von Süden



Abbildung 2: Standort-Ansicht von Nord-Westen mit dem Blick auf die bestehende Grenzbebauung



Abbildung 3: Standort-Ansicht von Westen mit dem Blick auf die bestehende Zu- und Abfahrt

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017

Der Stadt Hameln wird im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, d.h. hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Im LROP wird bzgl. des großflächigen Einzelhandels u.a ausgeführt:

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes stehen der Planung nicht entgegen (siehe Kapitel 6 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der

infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hameln oder in anderen Gemeinden).

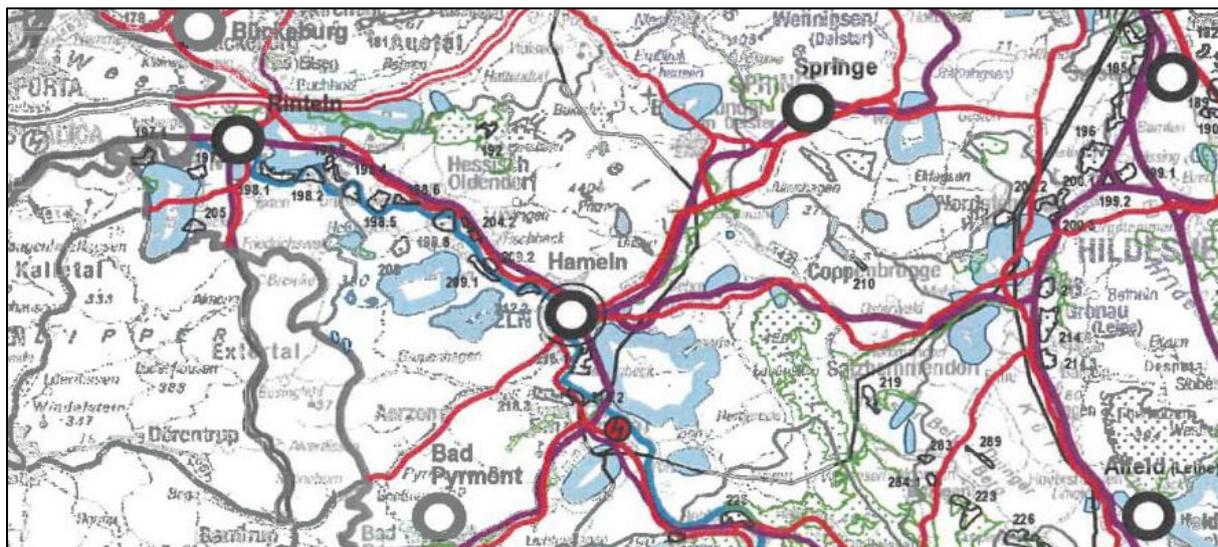


Abbildung 4 Darstellung Hameln im LROP als Mittelzentrum - ohne Maßstab

„Die nächsten Oberzentren sind Hannover, Hildesheim, Bielefeld und Paderborn. Die Fahrzeit mit dem Pkw beträgt jeweils mindestens 45 Minuten. Die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen ist in gut 20 Minuten erreicht. Aufgrund dieser vergleichsweise solitären Lage kommt dem Standort Hameln eine besondere Bedeutung im räumlichen Gefüge der Versorgungsstandorte im zentralörtlichen System zu.“ (Einzelhandelskonzepts der Stadt Hameln, 2014)

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2002

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont wird die Stadt Hameln als Mittelzentrum dargestellt. Im RROP wird, bzgl. des großflächigen Einzelhandels u. a. ausgeführt:

„Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 (3) BauNVO müssen bezüglich Verkaufsflächen, Warensortiment und Angebotsstruktur der Versorgungsfunktion und dem jeweiligen Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes entsprechen.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht gefährden. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.“

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes stehen der Planung zunächst entgegen, da es sich bei dem Gebiet nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Die Kompatibilität lässt sich aber dennoch begründen (siehe Kapitel 6 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hameln oder in anderen Gemeinden).

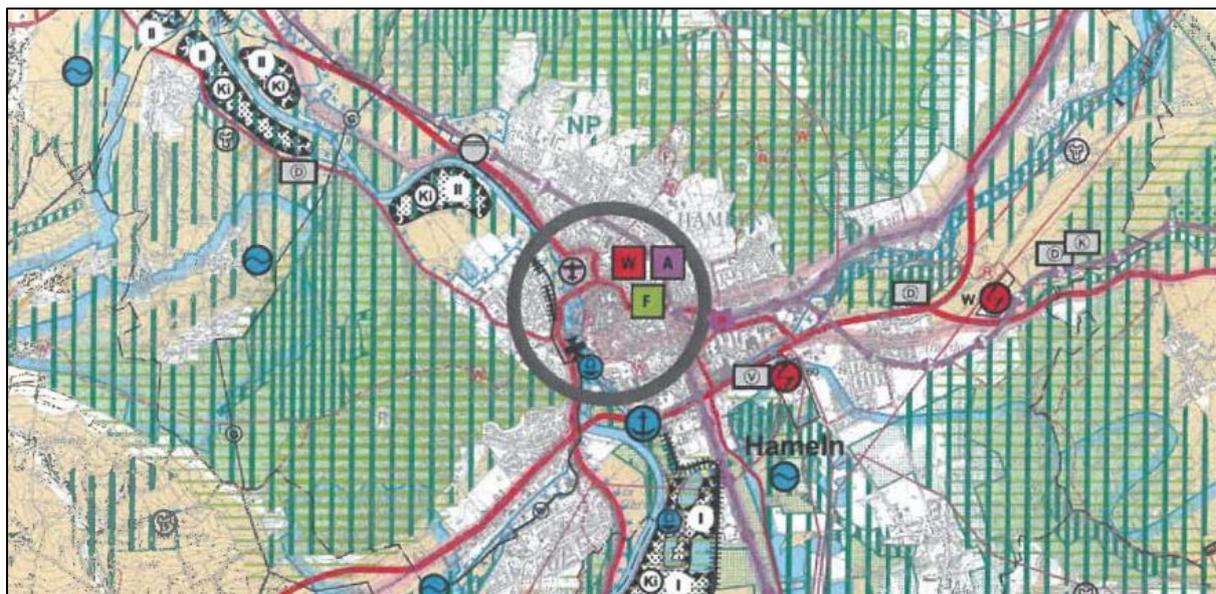


Abbildung 5: Darstellung Hameln im RROP als Mittelzentrum - ohne Maßstab

#### Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln 2014

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln 2014 führt aus:

„Da am Standort TÜV-Dreieck neben einem Discounter (knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) und einem Sonderpostenmarkt lediglich zwei weitere kleine Betriebe vorhanden und zudem keine Flächenpotenziale für weitere Ansiedlungen verfügbar sind, soll das sogenannte TÜV-Dreieck entgegen dem Märkte- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 und der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2008 an dieser Stelle nicht eingehender als Sonderstandort betrachtet werden. Die Entwicklungen an diesem Standort werden als abgeschlossen angesehen. Weitere Entwicklungsziele werden somit nicht formuliert. Der Standort ist also ab sofort als Einzelhandelsagglomeration ohne Zentrencharakter einzustufen und zu behandeln.“ (aaO., S. 66).

„Für den Bereich des sogenannten TÜV-Dreiecks wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit dem Bebauungsplan Nummer 739 - „TÜV-Dreieck“ abschließend geregelt. Nach Ansiedlung des Lidl-Markts ist das Entwicklungspotenzial an diesem Standort ausgeschöpft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen strikt durchgeführt werden und somit der Status Quo erhalten werden.“ (aaO., S. 84).

Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hameln stehen der Planungen zunächst entgegen. Die Kompatibilität lässt sich aber dennoch begründen (siehe Kapitel 6 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 (3) BauNVO).

In den Hamelner Ortsteilen westlich der Weser existiert kein qualifizierter zentraler Versorgungsbereich, weshalb der Markt am Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck die Funktion eines Standorts für die überwiegend wohngebietsorientierte Nahversorgung hat, da er den Bewohnern der Wohnsiedlungsstrukturen im Süden und Westen eine Grundversorgungsfunktion bietet.

Es handelt sich um einen Bestandsstandort des Lebensmitteleinzelhandels, welchem aufgrund der stadträumlichen Lage (randstädtische Lage mit unterversorgtem Einwohnerpotenzial im Nahbereich) eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird, welcher aber nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert ist. Der Standort fungiert so als „solitärer Ergänzungsstandort“.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der Planbereich wie auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ kann somit nicht entsprochen werden.

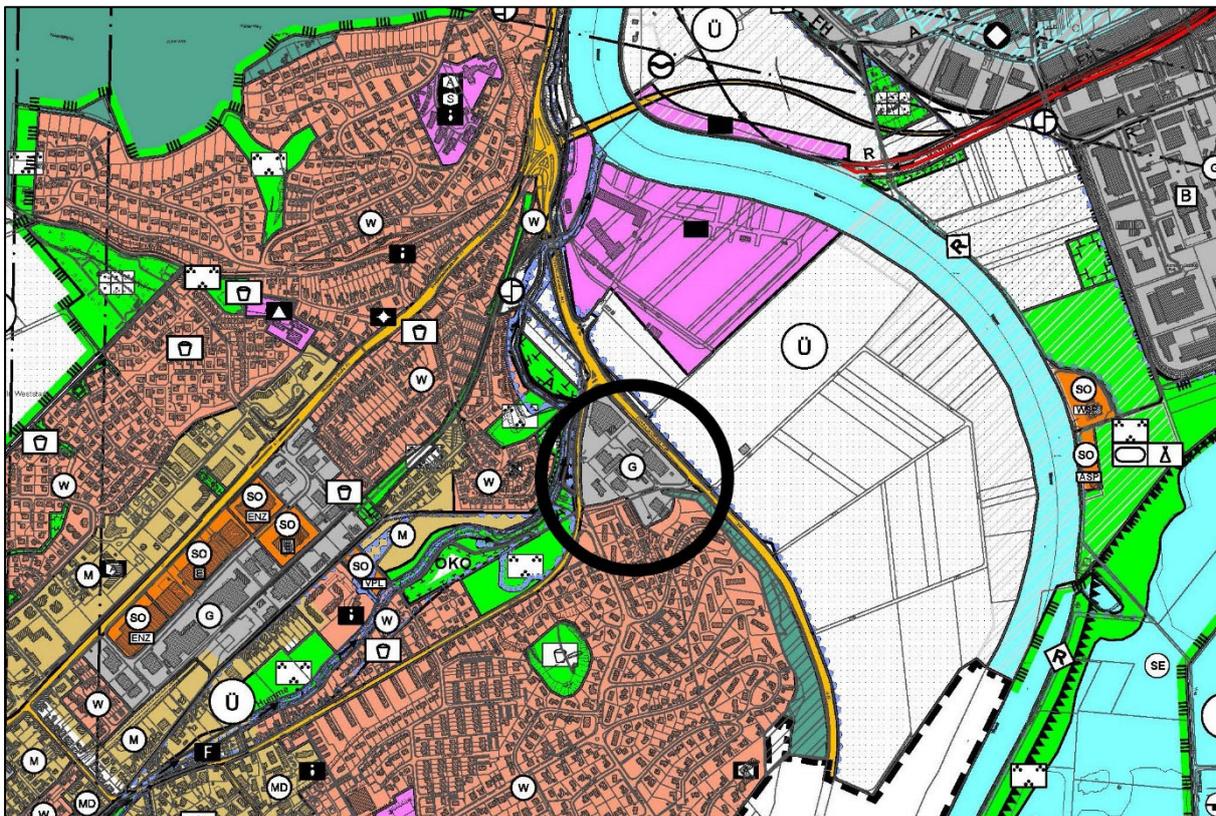


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hameln, ohne Maßstab mit Abgrenzung Plan-gebiet Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im Sinne der Großflächigkeit die bestehende Nahversorgung gesichert werden soll (siehe 6 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hameln oder in anderen Gemeinden).

Die Anpassung im Wege der Berichtigung hat folgenden Inhalt:

Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung / Art der Nutzung: Einzelhandel – E.

Siehe ANLAGE Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

## 5.3 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind von der Änderungsplanung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten

#### 5.4 Derzeit verbindliches Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ setzt für das Plangebiet / Änderungsgebiet fest:

Inhalt	Festsetzung nach BauNVO 1990	Änderung erforderlich
Art der Nutzung	Gewerbegebiet	ja, Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-discounter“
max. Grundflächenzahl	0,6	ja, 0,8
Bauweise	abweichend	nein
max. Vollgeschosse	II	nein
Max. Gebäudehöhe	10 m	nein

Bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist für das gesamte Plangebiet / den Geltungsbereich geregelt:

„Im Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe nahversorgungsrelevanter Sortimente der Hamelner Liste bis zu einer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Einzelhandelsbetriebe nicht zentrenrelevanter Sortimente zulässig.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind auf 10% der Verkaufsfläche je Betrieb bzw. max. 800 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt.“

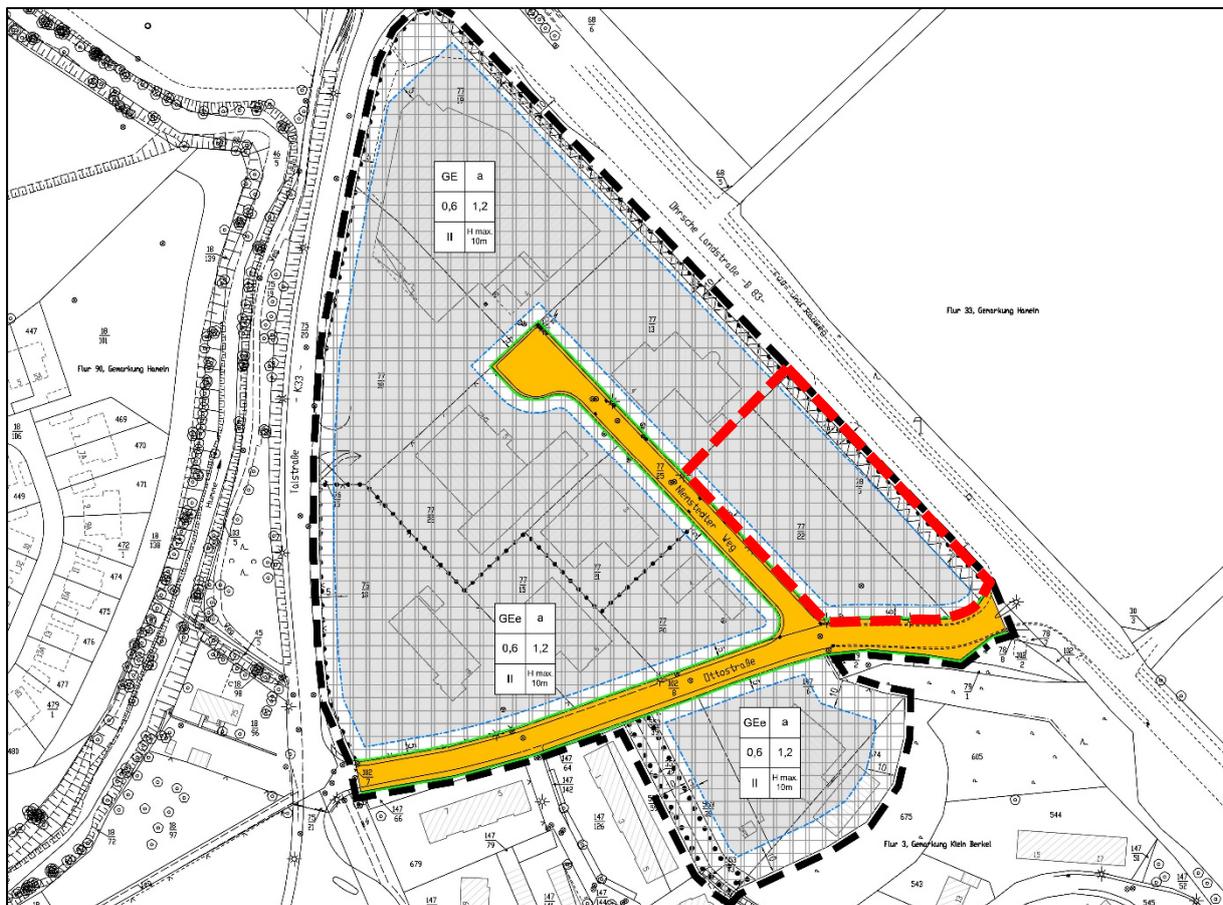


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“, ohne Maßstab mit Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“

## 6 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hameln oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potentiellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit

- den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hameln

ist eine gutachterliche Analyse (Der Nienstedter Weg in der Stadt Hameln als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, März 2020) erstellt worden. Hierin wurde geprüft, ob durch die geplanten Verkaufsflächen bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Hameln sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO eintreten können.

Die gutachterliche Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes fest-zuhalten:*
- *Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.250 qm erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner bezogen auf das Einzugsgebiet rd. 2,6 %. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie entfernter gelegener zentraler Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine Vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigerungsverbot ist erfüllt.*
- *Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot. Außerdem ist das Vorhaben mit dem Integrationsgebot (Ausnahmeregel) in Einklang zu bringen. In der Innenstadt von Hameln, die rd. 2,5 km vom Vorhabenstandort entfernt liegt, ist keine adäquate Ausgleichsfläche auszumachen. Innerhalb des Einzugsgebiets sowie westlich der Weser sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden.*
- *Die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Hameln kann hergestellt werden, gleichwohl die Empfehlung ausgesprochen wird, den Standort in einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als privilegierten Nahversorgungsstandort zu fortzuführen.*

(Der Nienstedter Weg in der Stadt Hameln als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, März 2020, S. 18)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und / oder Nahversorgungsstrukturen sind von dem Planvorhaben demnach nicht zu erwarten.

## 7 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Erweiterung eines bereits etablierten Einzelhandelsbetriebes. Die Zulässigkeit der Erweiterung erfolgt innerhalb heute bereits festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche. Eine städtebauliche Konzeption ist hierfür ebenso wenig erforderlich wie eine Neuordnung / Veränderung der Erschließung.

Hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlage und der Stellplatzanlage auf dem Grundstück wird gegenüber der heutigen Situation keine grundsätzliche Änderung vorgenommen.

Die Anlieferung im Südwesten bzw. die Anlieferzufahrt verbleiben grundsätzlich an den vorhandenen Stellen.

Der Kundenparkplatz verbleibt südlich und östlich des Gebäudes. Sämtliche vorhandenen Fahrwege einschließlich der vorhandenen Zufahrt / Abfahrt werden in der Lage ebenso wie umlaufende Pflanzflächen unverändert übernommen.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Dabei sind die einzigsten Änderungsinhalte gegenüber den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“:

- Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO statt Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Inhalt des Bebauungsplanes soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächigen Handelsbetrieb – Nahversorgung“ entsprechend § 11 (2) BauNVO sein. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da der zukünftig großflächige Einzelhandel (1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bzw. die Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung einer Kerngebietsfläche in dem Bereich aus.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

- Anpassung der zulässigen maximalen Grundflächenzahl mit nunmehr 0,8 statt 0,6 entsprechend der bereits vorhandenen und genehmigten Ausnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ weist aus Gründen der Lesbarkeit auch die weiterhin unverändert geltenden Festsetzungen für das Plangebiet / Änderungsgebiet aus.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

*Sonstiges Sondergebiet -SO- gem. § 11 BauNVO*

*Zweckbestimmung:*

*„Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“  
(4.543 m<sup>2</sup> Fläche-Sondergebiet)*

*Zulässig sind:*

*Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Kernsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> (Verkaufsflächenzahl: 0,275\*)*

*Zulässige Sortimente als Kernsortiment sind*

- *Lebensmittel (inkl. Getränke)*
- *Reformwaren*
- *Drogerieartikel / Parfümerieartikel*
- *Schnittblumen*
- *Zeitschriften*

*Der Verkauf von Waren / Sortiment im Sinne von Randsortimenten / Aktionsware als zentrenrelevantes Sortiment ergänzend zu den o.g. zulässigen Sortimenten ist in branchenüblichem Umfang in der Summe auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Einschränkung gilt nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente.*

*Als zentrenrelevantes Sortiment gilt:*

- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe*
- *Lederwaren*
- *Sportartikel*
- *Bücher*
- *Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Spielwaren*
- *Musikinstrumente, Haushaltswaren*
- *Optik, Uhren und Schmuck*
- *Heimtextilien, Kurzwaren*
- *Kunstgegenstände, Antiquitäten*
- *Sanitätswaren*

*Hinweise:*

1)

*Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hameln aus 2014.*

2)

*Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. Dazu zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbstständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche).*

3)

*Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.*

4)

*\* = Die Verkaufsflächenzahl (VK) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.*

Mit den Festsetzungen wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an dem Standort Rechnung getragen.

Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente (Kernsortimente / Randsortimente) wird dem Erfordernis, an diesem Standort eine Steuerung zum Schutz der Versorgungsbereiche vorzusehen, nachgekommen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente bedürfen hier aus städtischer Sicht keiner weitergehenden Steuerung. Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten nach der Sortimentsliste der nahversorgung-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hameln aus 2014:

- *Möbel,*
- *Bodenbeläge, Teppiche*
- *Farben, Lacke, Tapeten*

- Sanitärwaren
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Gartenbedarf
- Beleuchtung
- Großelektro
- Unterhaltungselektronik
- Computer, Telekommunikation
- Foto, Film
- Fahrräder
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- KFZ-Zubehör
- Zoobedarf
- Babybedarf
- Erotikartikel

Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung) wird vorgenommen, um zu vermeiden, dass mit der Festsetzung einer auf das Baugebiet bezogenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze dem Grunde nach bereits durch einen Grundstückseigentümer die zulässige Verkaufsfläche ausgenutzt werden kann.

Diese erlaubt, unabhängig von der Anzahl der in dem Plangebiet liegenden Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Lebensmittelmarktes liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente / Aktionsware wird auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Ein Erfordernis, diese Einschränkung vorzunehmen wird zum Schutz der Versorgungsbereiche gesehen. Mit der Festsetzung wird der bereits geltenden Regelung innerhalb des Bebauungsplanes weiterhin entsprochen.

## **8.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen weiterhin ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

### Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was zudem dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

Die Festsetzung wird aufgrund der örtlichen Situation dahingehend ergänzt, dass eine einseitige grenzständige Bebauung zulässig ist. Damit wird der heute vorhandenen Situation entsprochen. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an zu übernehmende Baulasten sind außerhalb des Bebauungsplanes bereits heute zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt. Darüber hinausgehender Regelungen in dem Bebauungsplan bedarf es nicht, da die grenzseitige Bebauung nicht durch diesen zwingend vorgegeben wird.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der bisherigen Ausdehnung im bestehenden Bebauungsplan weiterhin festgesetzt.

### Grundfläche

Der bestehende Bebauungsplan sieht eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Faktisch hat sich durch die vorhandene genehmigte Bebauung in dem Plangebiet / an dem Standort eine über diese GRZ hinausgehende Versiegelung und Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Stellplatzfläche eingestellt. Die Überschreitung der GRZ durch die Stellplatzanlage ist bauordnungsrechtlich genehmigt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen zu etwa 80% versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst. Hiermit soll eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung des Marktgebäudes und für weitere versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. ermöglicht werden. Aufgrund des bereits hohen vorhandenen Versiegelungsgrads bewirkt die getroffene Festsetzung künftig keine Verschlechterung des Bodenzustands und seiner natürlichen Funktionen gegenüber der jetzigen Situation.

### Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet werden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der erforderlichen Gebäudehöhe maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in dem Sondergebiet mit maximal 10,00 m berücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße an ihrem nächsten Punkt, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes. Hier: Nienstedter Weg im Bereich der festgesetzten Zu- / Abfahrt.

## **8.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der Farbgestaltung der Außenwände sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Für das Plangebiet / Änderungsgebiet gelten dabei die bereits heute bestehenden Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fort. Dies erfolgt unter dem Aspekt der weiteren Gleichbehandlung aller Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## **8.4 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen**

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem Plangebiet / Änderungsgebiet allgemein zulässig. Damit wird der in dem bestehenden Bebauungsplan enthaltene Regelung an dem Standort weiterhin entsprochen.

## **8.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch den Anschluss an den Nienstedter Weg im Westen. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, da sich hier durch die Änderungsplanung keine erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen ergeben.

## **9 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten. Die Bedingungen hierfür sind nach derzeitigem Kenntnisstand bereits vor Ort vorhanden.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über zwei Stunden ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen.

### **9.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes ergeben sich keine grundsätzlich neuen oder erhöhten Anforderungen an die Entwässerungskapazitäten.

Die Anschlussleitungen sind für die Entwässerung der bestehenden Flächen und bei der hier weiterhin maßgeblichen Nutzung ausreichend dimensioniert.

Trotzdem sind im Rahmen der Erweiterungsplanung und der damit verbundenen Flächengestaltung auf dem Grundstück Überlegungen zum Schutz der Gebäude und der Nachbarbebauung bei Starkregenereignissen aufzustellen (Überflutungsnachweis). Dies erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Belange der Wasserwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

### **9.3 Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Hameln-Pyrmont. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Hameln-Pyrmont.

## **10 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch den Anschluss an den Nienstedter Weg im Westen. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, da sich hier durch die Änderungsplanung keine erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen ergeben. Die Nienstedter Straße erfüllt mit dem unmittelbaren Anschluss an die Ottostraße sowie dieser an die Ohrsche Landstraße eine ausreichende Verkehrsfunktion.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes, mit einer Zu- und Abfahrt an den Nienstedter Weg, besteht bereits. Wesentliche Änderungen durch einen Mehrverkehr von Kunden sind durch die Erweiterung, deren Gründe und Inhalte unter Kapitel 1 Anlass und Ziel der Planung dargestellt sind, nicht zu erwarten.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation. Der Fußweg an dem Nienstedter Weg bleibt erhalten.

## 11 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kap. 2 Verfahren).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

### 11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die einzigen Änderungsinhalte gegenüber den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 739 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ sind:

- Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO statt Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Inhalt des Bebauungsplanes soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächigen Handelsbetrieb – Nahversorgung“ entsprechend § 11 (2) BauNVO sein. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da der zukünftig großflächige Einzelhandel (1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bzw. die Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung einer Kerngebietsfläche in dem Bereich aus.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb bereits bebauter Fläche bzw. innerhalb der vor Ort vorhandenen Gebäudekubatur.

- Anpassung der zulässigen maximalen Grundflächenzahl mit nunmehr 0,8 zzgl. Überschreitung statt 0,6, entsprechend der bereits vorhandenen und genehmigten Ausnutzung

Der Bedarf an Grund und Boden wird für das Planvorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ gegenüber den heutigen Verhältnissen nicht verändert.

### 11.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne. Die Inhalte der Planung betreffen keine umweltrelevanten Fachvorgaben.

Die schutzgutbezogenen Normen und Richtlinien werden berücksichtigt:

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)	Schutzgüter sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,</li> <li>• Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,</li> <li>• kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,</li> <li>• Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern</li> </ul>
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) und NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNATSCHG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,</li> <li>• Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen,</li> <li>• Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (z.B. Gebietsschutz, allgemeiner und besonderer Artenschutz)</li> </ul>
BAUGESETZBUCH (BAUGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schonender Umgang mit Grund und Boden,</li> <li>• gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,</li> <li>• Schutz der natürlichen Lebensgrundlage,</li> <li>• Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> </ul>
WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) und NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Gewässern als Bestandteil der Natur, Lebensraum und Lebensgrundlage des Menschen,</li> <li>• ortsnahe Niederschlagswasserversickerung oder vom Schmutzwasser getrennte Einleitung in die Kanalisation</li> <li>• Heilquellenschutz</li> </ul>
VERORDNUNG ÜBER ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN (AWSV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Stoffen</li> </ul>
BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG) und TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA LÄRM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche,</li> <li>• Vorbeugen schädlicher Umwelteinwirkungen</li> </ul>
BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALT-LASTERNVERORDNUNG (BBODSCHV), DIN 18300 und DIN 18915	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>
BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>

**11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Nr. 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die schutzgutbezogene Beschreibung des Umweltzustandes.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand
Mensch	Die Fläche ist bereits anthropogen durch die bestehende Bebauung und die Einzelhandelsnutzung geprägt.  Eine Naherholungsfunktion hat das Gebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie aufgrund der bestehenden Bebauung nicht.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet wird von Biotoptypen des Siedlungsbereiches (Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten) dominiert. Untersuchungen zur Fauna des Plangebietes liegen nicht vor. Aufgrund der Lage und Ausprägung der Fläche sind vorwiegend ungefährdete und siedlungstolerante Arten zu erwarten.

<b>Schutzgut</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>
	Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die vorkommende Vegetation im Plangebiet weist nur eine geringe Naturnähe und somit einen vergleichsweise geringen bis mäßigen Wert auf.
Naturraum und Landschaft	Landschaftlich liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich. Nach Osten erfolgt eine Zäsur durch die Bundesstraße, bevor daran anschließend der Freiraum beginnt. Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad und bestehende Bebauung. Die Flächen weisen damit eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf. Im Plangebiet sind, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung / Versiegelung, keine naturnahen Strukturen oder landschaftsbildenden Elemente vorhanden.
Boden / Fläche	Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen überbaut. Somit ist der Boden in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion durch die bauliche Nutzung beeinträchtigt. Im Plangebiet ist ausschließlich von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Durch die starke anthropogene Beeinflussung ist die ökologische Funktion des Bodens hier als stark eingeschränkt bzw. auf den überbauten Flächen als zerstört zu beurteilen.
Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet ist nahezu vollständig befestigt und das anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet. Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich. Auch befindet sich das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Luft / Klima	Das Plangebiet ist einem Stadtrandklimatop zuzuordnen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

#### **11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“):

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes bei einer Beibehaltung der heutigen Situation nichts ändern. Eine Veränderung des Zustandes der Schutzgüter im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter ist im Falle der Nichtdurchführung der Planung aufgrund der vorhandenen Nutzung für den Einzelhandelsbetrieb nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Dabei ergeht die Bewertung des Umweltzustandes für den Fall nach der Umsetzung der Planung.

Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus / während der Umsetzung der Planung sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich begrenzt und räumlich auf den vorhandenen baulichen Bestand beschränkt erfolgen wird.

Schutzgut	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Mensch	<p>Gegenüber der bestehenden Nutzung wird eine Zunahme dort entstehender Emissionen nicht erwartet. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine entsprechend relevanten wohngenutzten Immissionsorte. Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Nach der Umsetzung der Planung werden weiterhin gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.</p> <p>Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht.</p> <p>Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert.</p> <p><i>Keine Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Pflanzen und Tiere	<p>Der Bereich wurde bereits durch die vorhandenen Gebäude und Nutzungen überformt. Der Bestand an Tier- und Pflanzenarten ist entsprechend der nicht mehr naturnahen, anthropogenen Nutzung sehr eingeschränkt. Die mögliche Bebauung wird keine nachteiligen Auswirkungen auf den beschränkten Bestand an Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und dessen Umfeld haben.</p> <p>Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 11.3).</p> <p>Da das Plangebiet bereits überbaut ist und das vornehmliche Ziel der Planung keine Nutzungsänderung vorsieht, sind Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.</p> <p><i>Keine Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet ist bereits nahezu komplett überbaut bzw. versiegelt. Bei dem fast vollständig bebauten und erschlossenen Plangebiet kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p><i>Keine Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Boden / Fläche	<p>Da das Plangebiet bereits derzeit baulich beansprucht ist, ist nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des dortigen Bodens auszugehen. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.</p> <p><i>Keine Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Aufgrund der Versiegelungsrate des Gebietes werden die Grundwasserneubildungsrate und die Staufunktion von Niederschlagswasser nicht verringert werden.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Luft / Klima	<p>Mit der vorliegenden Planung wird sich die lufthygienische und kleinklimatische Situation in und um das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld selbst nicht merklich verändern.</p> <p><i>Keine Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>

Schutzgut	Umweltzustand nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Kultur- und Sachgüter	<p>Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p> <p><i>Keine Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da die Nutzung als Bau- gebiet erhalten bleibt. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegen- stand dieser Betrachtung. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin ent- sprechend der heute ausgeübten und genehmigten Nutzung genutzt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

### 11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkun- gen bzw. entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ sind nicht erforderlich.

#### 11.5.1 Belange des Immissionsschutzes

##### Schallimmissionen

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine entsprechend relevanten wohngenutzten Im- missionsorte. Das Erfordernis einer lärmtechnischen Untersuchung auf der Ebene der Bauleit- planung ist hier nicht gegeben.

##### Lichtimmissionen

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Licht- masten erfolgt, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschrei- tet. Blendwirkungen aus der Stellplatzanlage in Richtung der Ohrschen Landstraße (B 3) sind aufgrund der Distanz weiterhin nicht zu erwarten.

##### Schadstoffimmissionen

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stell- platzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

##### Störfallverordnung

Ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände im Sinne des § 50 BImSchG i.V.m. der Seveso-III-Richtlinie und der Störfallverordnung (12. BImSchV) („Achtungsab- stände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten (Plangebiet bzw. Änderungsgebiet mit Einzelhan- delsstandort) und gewerblichen Betriebsbereichen außerhalb des Plangebietes bzw. Ände- rungsgebietes, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc., liegt nicht vor.

### **11.5.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **11.5.3 Belange des Artenschutzes**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch Gebäude, versiegelte Stellplatzflächen bzw. die unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen geprägt.

Die vorhandenen Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Das Plangebiet stellt für potenziell vorkommende Fledermausarten kein Jagdhabitat dar. Die Fledermausarten bevorzugen geeignete (Tages-)Quartierstrukturen in Form von Spaltenverstecken an und in Gebäuden und Bäume mit Asthöhlen etc..

Ein Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten fällt nur unter den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn durch den Wegfall dieser Habitate eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte nicht mehr erfolgen kann.

Dieses kann bei den hier in Frage kommenden Verstecken aufgrund der Quartiersstruktur im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Da im Änderungsgebiet keine Beseitigung von Gehölzen stattfinden wird, wird der Verbotbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt. Daher führt eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabengebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Spätestens in der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung wird der Hinweis aufgenommen, dass in Abbruch- / Baugenehmigungen

Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind bzw. diese Maßnahmen zu berücksichtigen sind, und zwar im Einzelnen:

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten ist die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen außerhalb der Zeit von Anfang März bis Ende September, d.h. innerhalb der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.*

*Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln. Vor der Beseitigung relevanter baulicher Anlagen ist zu prüfen, ob eine Quartiernutzung durch planungsrelevante Fledermausarten erfolgt. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Abrissarbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere sind fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln.*

*Dies bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln.*

Damit werden auf der Ebene der Bebauungsplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachfolgenden Genehmigungsverfahren getroffen.

#### **11.5.4 Belange des Boden-, Flächen- und Gewässerschutzes**

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Stadt Hameln werden zukünftig entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Bauflächen in Anspruch genommen, welche im Bestand bereits überbaut sind.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen, da mit der vorliegenden Planung ein bestehender bebauter Bereich für eine Umstrukturierung in Anspruch genommen wird und somit einer Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vorgebeugt wird.

#### **11.5.5 Belange des Klimaschutzes**

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig,

sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

#### **11.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind**

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme einer bereits im Sinne des Planungszieles und -anlasses genutzten Fläche besteht keine Notwendigkeit der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

#### **11.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Umweltrelevante Fachgutachten sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ nicht erstellt worden und nicht erforderlich gewesen.

#### **11.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert (Monitoring).

Das Monitoring kann hier entfallen, da die Überwachung festgesetzter umweltrelevanter Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund hierzu nicht erforderlicher Festsetzungen entbehrlich ist.

#### **11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

### **12 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **13 Gesamtabwägung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ wird die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes bzgl. der Verkaufsfläche um rd. 435 m<sup>2</sup> vorbereitet.

In den Hamelner Ortsteilen westlich der Weser existiert kein qualifizierter zentraler Versorgungsbereich, weshalb der Markt am Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck die Funktion eines Standorts für die überwiegend wohngebietsorientierte Nahversorgung hat, da er den Bewohnern der Wohnsiedlungsstrukturen im Süden und Westen eine Grundversorgungsfunktion bietet.

Es handelt sich um einen Bestandsstandort des Lebensmitteleinzelhandels, welchem aufgrund der stadträumlichen Lage (randstädtische Lage mit unterversorgtem Einwohnerpotenzial im Nahbereich) eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird, welcher aber nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert ist. Der Standort fungiert so als „solitärer Ergänzungsstandort“.

Des Weiteren berücksichtigt eine Erweiterung ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl von Lebensmittelmärkten gerecht. Die o. g. Erweiterung ist somit städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.

Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb bereits bebauter Fläche bzw. innerhalb der vor Ort vorhandenen Gebäudekubatur.

Mit der Planung sind nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen und die technische Infrastruktur verbunden.

## 14 Kosten

Kosten für die Stadt Hameln ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Bielefeld / Hameln, März 2020

### Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

Stadt Hameln  
Der Bürgermeister  
Abteilung Stadtentwicklung und Planung

**ANLAGE Vorprüfung auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist**

Das Vorhaben ist der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVP zuzuordnen:

*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 (18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO) genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.)*

Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 UVP wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 3 zum UVP durchgeführt. Eine Verwaltungsvorschrift zu den Grundsätzen und Verfahren zur Vorprüfung sowie über die in der Anlage 3 aufgeführten Kriterien liegt nicht vor.

Die Stadt Hameln ist die in eigener Verantwortung zuständige Behörde für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVP.

Sie hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob die Bebauungsplanänderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

**Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles UVP:**

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (–) Ggf. erheblich (+)
<b>1. Merkmale des Vorhabens</b>		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 0,45 ha großes Plangebiet</li> <li>Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes bzgl. der Verkaufsfläche von heute rd. 815 m<sup>2</sup> um rd. 435 m<sup>2</sup></li> <li>Überbaubare und nicht überbaubare Fläche als Stellplatzanlage mit einer GRZ von 0,8 entsprechend der bereits vor Ort vorhandenen Grundstücksausnutzung</li> </ul>	
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten die kumulierend wirken</li> </ul>	–
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauplanungsrechtlich überplantes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit GRZ 0,6, bereits zum Zwecke des Einzelhandelsbetriebes und der Stellplatzanlage genutzt</li> </ul>	
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) (8) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein produzierender Betrieb;</li> <li>Abfallsammlung am Vorhabenort;</li> <li>Anschluss an örtliche Müllabfuhr;</li> <li>innerbetriebliches Abfallmanagement.</li> </ul>	–
1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belästigungen können potentiell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr</li> </ul>	–

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (–) Ggf. erheblich (+)
Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>sowie den Liefer- und Parkverkehr entstehen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potentielle Immissionsorte (z.B. Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage, Abschirmung oder Einhausung von lärmintensiven Betriebs-einrichtungen).</li> </ul>	
<p>1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p> <p>1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien, 1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Ziffer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein produzierender Betrieb;</li> <li>• die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch.</li> <li>• kein Störfallbetrieb</li> </ul>	–
<p><b>2. Standort der Vorhaben</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:</p>		
<p>2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche Fläche der Nachverdichtung / Innenentwicklung;</li> <li>• Lage an örtlichem Hauptverkehrsweg,</li> <li>• Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen.</li> </ul>	–

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (–) Ggf. erheblich (+)
und Entsorgung (Nutzungskriterien)		
2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden;</li> <li>durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Eingriffe in den Boden;</li> <li>keine erhebliche Grundwasserabsenkung durch Vorhaben;</li> <li>kein Verlust von Retentionsfläche;</li> <li>keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</li> </ul>	–
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 (1) Ziffer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29	<ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>	–

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (–) Ggf. erheblich (+)
des Bundesnaturschutzgesetzes,		
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• werden nicht berührt</li> </ul>	–
2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Hameln nicht zu</li> </ul>	–
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Hameln nicht zu</li> </ul>	–
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.</li> </ul>	–
<p><b>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:</p>		

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (–) Ggf. erheblich (+)
3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, ins- besondere, welches geo- graphische Gebiet be- troffen ist und wie viele Personen von den Aus- wirkungen voraussicht- lich betroffen sind,	Für das Vorhaben der Erweiterung der Ver- kaufsfläche eines bestehenden konflikt- freien Einzelhandelsbetriebes der Nahver- sorgung von heute rd. 815 m <sup>2</sup> um rd. 435 m <sup>2</sup> gilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen.</li> </ul>	–
3.2 dem etwaigen grenz- überschreitendem Cha- rakter der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor.</li> </ul>	–
3.3 der Schwere und Kom- plexität der Auswirkun- gen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt.</li> </ul>	–
3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr mit dem Anschluss des Gebietes an den Nienstedter Weg verbunden. Bzgl. des sog. anlagenbezogenen Lärms (Anlieferung, Stellplätze etc.) kann aufgrund der im Umfeld nicht vorhandenen Wohnnutzung keine Erheblichkeit festgestellt werden.</li> </ul>	–
3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufig- keit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche Immissionen (Licht, Lärm, Schadstoffe) sind mit der Planung / dem Vorhaben nicht zu erwarten.</li> <li>• Dauerhafte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Änderungsplanung aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung nicht zu erwarten.</li> <li>• Der voraussichtliche vorhabenbezogene Wasserverbrauch für die geplante Erweiterung der Einzelhandelsnutzung stellt keine besonderen Anforderungen an die Wasserversorgungsnetze.</li> <li>• Auswirkungen auf die Wasserversorgungsinfrastruktur sind daher nicht zu erwarten.</li> <li>• Durch das geplante Einzelhandelsvorhaben ist nicht zu erwarten, dass Abfall unmittelbar produziert bzw. erzeugt wird. Im Rahmen der Abfallwirtschaft wird die Abfallentsorgung sichergestellt.</li> <li>• Erhebliche Umweltbelästigungen durch anlagenbezogene Immissionen / Emissionen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.</li> </ul>	–

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (–) Ggf. erheblich (+)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch sonstige, durch das geplante Vorhaben bedingte Umweltverschmutzungen und / oder -belästigungen sind nicht zu erwarten.</li> <li>• Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Abwasserkanal.</li> <li>• Ein erhöhtes (vorhabenbedingtes) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht auch nicht.</li> </ul>	
3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenwirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben sind nicht vorhanden und nicht zu erwarten</li> </ul>	–
3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen, die zu vermindern wären, sind nicht zu erkennen</li> </ul>	–

Fazit:

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete (Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB) betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

**ANLAGE: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der Planbereich wie auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 739 Änderung 1 „Nienstedter Weg / TÜV-Dreieck“ kann somit nicht entsprochen werden.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im Sinne der Großflächigkeit die bestehende Nahversorgung gesichert werden soll.

Die Anpassung im Wege der Berichtigung hat folgenden Inhalt:

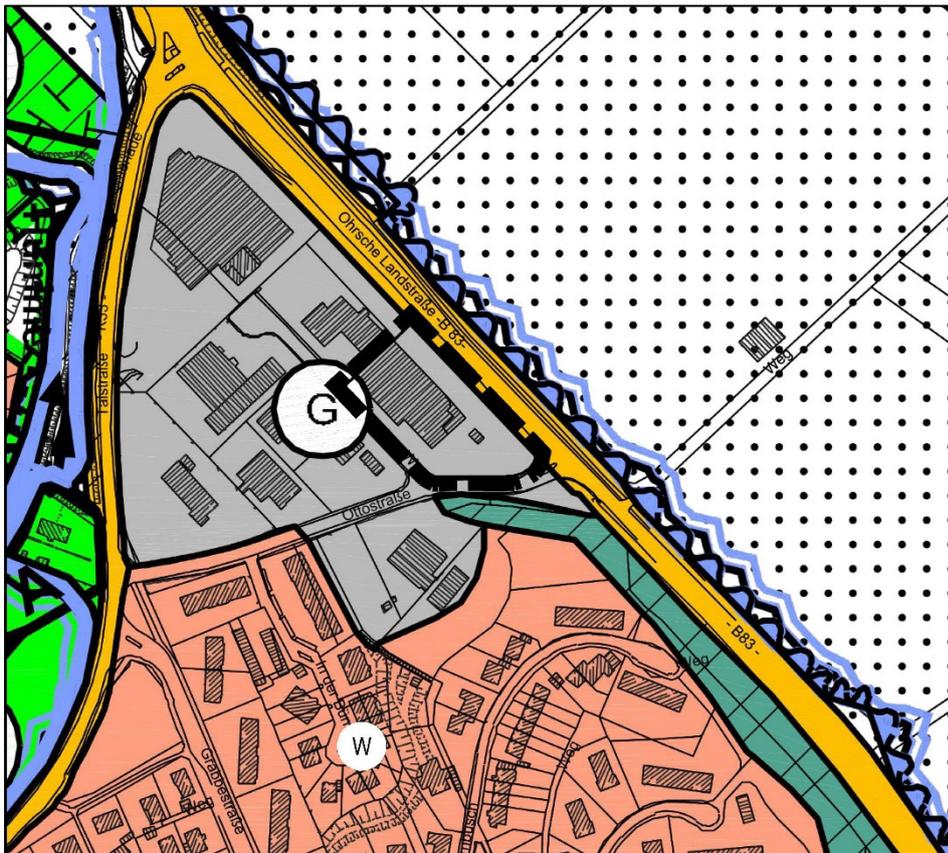
Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung / Art der Nutzung: Einzelhandel – E.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung / Art der Nutzung: Einzelhandel – E	-----	0,45ha
Gewerbliche Baufläche	0,45 ha	-----
Gesamt	0,45 ha	0,45 ha

Die zeichnerische Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

**Z. Zt. Gültige Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hameln (ohne Maßstab)**



**Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Hameln (ohne Maßstab)**

