

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden in einem kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen erweitert, um den bestehenden Lebensmittelmarkt um einen Getränkemarkt zu ergänzen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gegenwärtig eine Grünfläche und ein Wohnhaus. Der Bebauungsplan 716 setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet fest, weiterhin ist ein Bau- fenster festgesetzt und 3 zu erhaltende Bäume. Die zu erhaltenden Bäume sind nicht mehr vorhanden, dafür hat sich auf dem Grundstück eine Spontanvegetation gebildet.



Luftbildansicht in Richtung Norden

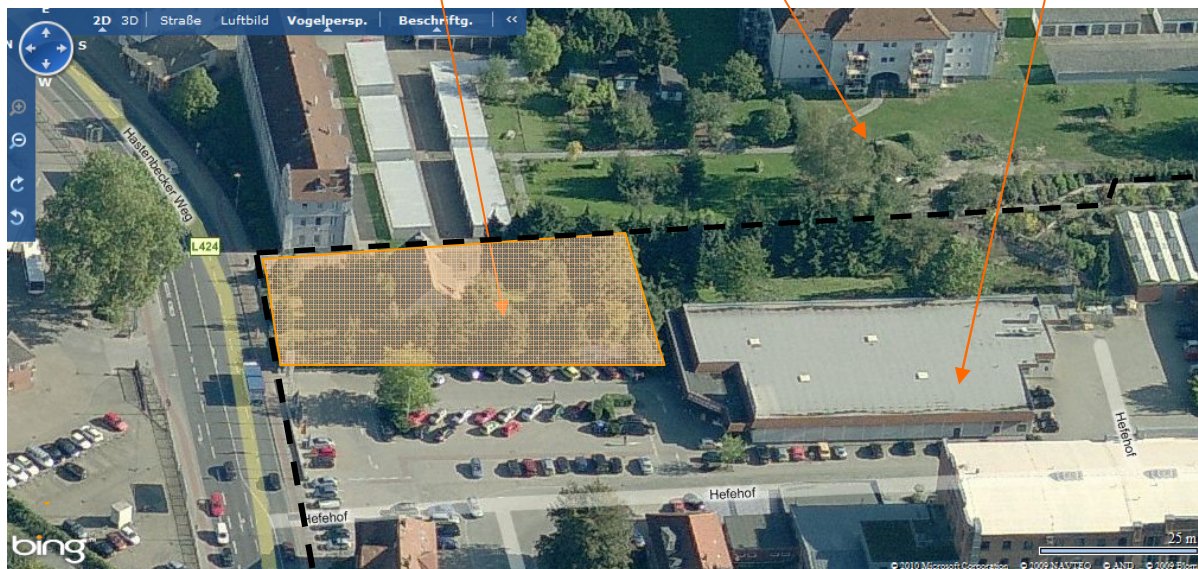


Luftbildansicht in Richtung Osten

Änderungsbereich des BPlanes 716

Unbeplanter Innenbereich

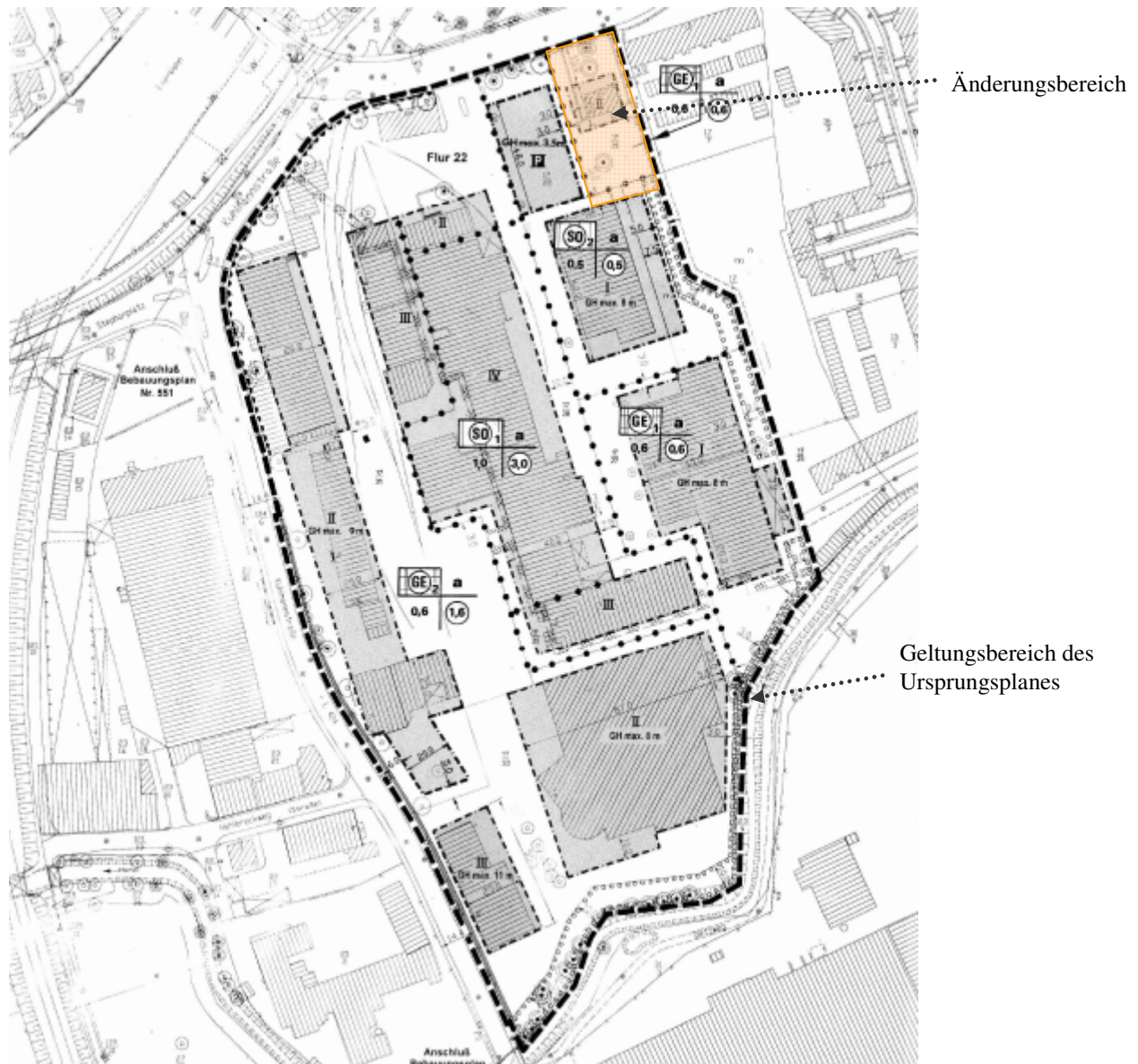
BPlan 716



Der Bebauungsplan wurde 1999 für das ehemalige Industriegelände der Hefe- und Spritwerke AG Hameln (ca. 5,9ha) aufgestellt. Darin wurden ein Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum (das denkmalgeschützte ehemalige Industriegebäude), ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt (der vorhandene Extra-Markt) und zwei Gewerbegebiete festgesetzt. Das Gelände grenzt im Westen und Süden an das größte Industriegebiet Hamelns an. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt lediglich ca. 250m, allerdings wirken die Bahnstrecke (Unterführung) und der Hastebecker Weg (L

424), der gequert werden muss, trotz Umbauten nach wie vor trennend. Der HefeHof bietet insbesondere durch einen Vollsortimenter (Rewe-Markt, 1.589m² Verkaufsfläche) und weitere Betriebe ein Einzelhandelsangebot von insg. 5.459m² an.

Der Schwerpunkt der Nutzungen auf dem HefeHof-Gelände hat sich in den letzten Jahren vom Einzelhandel auf Dienstleistungen und andere Nutzungen verlagert, die zur Zentralität beitragen: Neben ca. einem dutzend Einzelhandelsbetrieben befinden sich auf dem Gelände Dienstleistungsbetriebe, freiberufliche Nutzungen, Gastronomie und kulturelle Nutzungen.



Lage des Änderungsbereiches und Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Die gestiegene Bedeutung der sogenannten zentralen Versorgungsbereiche im Baugesetzbuch und damit einhergehend in der Rechtsprechung hat dazu geführt, dass die Stadt Hameln in einem Konzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und räumlich festlegt hat. Diese Festlegungen unterstützen die Bauleitplanung der Gemeinden bei der Einzelhandelssteuerung unter dem Oberziel des Schutzes der Zentren und der wohnungsnahen Grundversorgung. Das HefeHof-Gelände wurde 2008 in diesem Konzept als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Hameln festgelegt.

Um die zentrale Versorgungsfunktion zu stärken und die Nutzung des Einzelhandels zu sichern, soll mit dieser Änderung die überbaubare Fläche an den Bedarf angepasst und erweitert werden. Es ist geplant, in Ergänzung zu dem bestehenden Lebensmittelmarkt einen Getränkemarkt auf der neu auszuweisenden überbaubaren Fläche anzusiedeln. Die bisherige Festsetzung überbaubarer Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 716“ lässt die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsflächen nicht zu. Um eine planungsrechtliche Grundlage zu erhalten, ist die Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Erweiterung des Einzelhandelsangebotes ist eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Infrastrukturangebotes, auch in Verbindung mit dem bestehenden Einzelhandel am selben Standort, entspricht dem Konzept der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hameln und fügt sich gut in die angrenzende und in die weitere Umgebung des Quartiers ein. Einzelhandelsnutzungen zählen zu den Gewerbebetrieben aller Art weil sie grundsätzlich mit dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes vereinbar sind und sind bis zu einer Größenordnung von 800m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Änderung beschränkt sich auf einen kleinen Teil des gesamten Änderungsbereiches; die Grundkonzeption des Bebauungsplanes bleibt mit der Änderung erhalten. Die Hauptnutzung „Gewerbegebiet“ wird nicht geändert. Es sind, Rücksicht auf das im Osten angrenzende Wohngebiet nehmend, weiterhin nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig sind.

Aus Gründen der Lesbarkeit werden die bisherigen Festsetzungen auch dann übernommen, wenn sie nicht geändert wurden.

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 Änderungsbereich von unter 20.000 m² erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, lediglich die bestehenden überbaubaren Flächen erweitert.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Hastenbecker Weg Haus Nr. 10 und einen südlich angrenzenden ca. 5m breiten Streifen. Die Grundzüge des Ursprungsplanes werden im Änderungsverfahren nicht berührt.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der am 20.07.2006 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Direkt angrenzend ein Sondergebiet, gewerblich genutzte Flächen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Hastenbecker Weges gemischte Bauflächen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 ermöglicht es im beschleunigten Verfahren, durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan werden mit der bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes kombiniert.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes und seine planerischen Grundsätze bleiben unangetastet. Die Bebauungsplanänderung greift die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation auf und berücksichtigt sie angemessen, da wie bisher nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig sind.

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

Der Bebauungsplan 716 Ä1 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.

2.4 Märkte- und Zentrenkonzept, Konzept der zentralen Versorgungsbereiche

Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Hameln aus dem Jahr 2005 dient als Leitlinie zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Hamelns und hat sich als Steuerungsinstrument in der Praxis bewährt.

Das Märkte- und Zentrenkonzept verfolgte primär folgende Ziele:

- Sicherung und Stärkung der Hamelner Altstadt als Einkaufszentrum des Weserberglands
- Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung
- Sicherung gewerblicher Standorte

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele erfolgte zum einen über die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in bestehenden und geplanten Gewerbegebieten (GE/GI), zum anderen über Stützungsmaßnahmen in der Altstadt selbst, wie Einrichtung eines Stadtmarketings, Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums etc.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2004 bestand die Möglichkeit, zusätzlich zu der Leitlinie verbindlich die sogenannten zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. Hiervon hat der Rat der Stadt Hameln mit seinem Beschluss vom 10.12.2008 Gebrauch gemacht. Zur Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Altstadt, Bahnhof- und Deisterstraße und des Hefehofs sollen im übrigen Gebiet der Stadt keine konkurrierenden Sortimente zugelassen werden. Damit soll dem weiterhin bestehenden Trend des Einzelhandels entgegengewirkt werden, sich über die Nahversorgung der Wohngebiete hinaus aus den zentralen Versorgungsbereichen in die Fläche zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1999 sollte auf dem HefeHof-Gelände die Chance der Nachnutzung einer zuvor industriellen Nutzung eröffnet werden, die auch Einzelhandel umfasst, ohne die Funktion der Altstadt zu gefährden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen die Zielsetzungen der Stadt für die Entwicklung in diesem Quartier auf. Für den Planbereich verfolgt das Märkte- und Zentrenkonzept das Ziel, einen Einzelhandelschwerpunkt auch mit zentrenrelevanten Sortimenten dauerhaft zu sichern. Die Änderung des Bebauungsplanes greift die Ziele des Märkte- und Zentrenkonzept auf und gefährdet dessen Zielsetzungen nicht.

3 Festsetzungen

3.1 Art der Nutzungen

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen wurde der Änderungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die gewerblich geprägte Gemengelage der angrenzenden Bereiche ein. Auf der Fläche ist ein Getränkemarkt mit max. 800m² Verkaufsfläche geplant.

Zu den nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören auch die Einzelhandelsbetriebe. Da Einzelhandelsbetriebe weit reichende Auswirkungen haben können, bedürfen sie einer gesamtstädtischen Steuerung. Die Ziele zur Steuerung des Einzelhandels in Hameln wurden mit dem Märkte- und Zentrenkonzept von 2005 und der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche 2008 festgelegt. Einzelhandel ist an dieser Stelle ausdrücklich gewünscht, da das Gebiet ein sog. Grundversorgungszentrum für die anliegende Wohnbebauung darstellt. Einzelhandelsnutzungen werden dementsprechend nicht eingeschränkt.

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen werden im Änderungsbereich wie bisher die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten** ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss wird der städtebaulichen Zielsetzung zu einer gewerblichen Nutzung des Areals entsprochen.

Darüber hinaus sind wie bisher grundsätzlich andere gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 mit Ausnahme von **Lagerplätzen** zulässig. **Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke** sind in diesem Bereich entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen ausgeschlossen. Mit diesen Festsetzungen wird auch den Zielen des angrenzenden Ursprungs-Bebauungsplanes entsprochen, für die Bereiche südlich der Bahnanlagen künftig gewerbliche Entwicklungen zu festigen und dementsprechend wohngebietsdienende und freizeitorientierte Nutzungen auszuschließen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung wurden in diesem Gewerbegebiet zusätzlich die Nutzungsmöglichkeiten so eingeschränkt, dass wie bisher künftig nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig sind.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen

Festgesetzt wurde wie bisher eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen und -tiefen über 50m (nicht wie bei der offenen Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO) zulässt. Die Gebäudeabstände sind hierbei wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Die festgesetzte Bauweise berücksichtigt die städtebaulich gewünschte Nutzungsart. Sie ergibt sich durch die Gebäudetypologien in Gewerbegebieten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Dabei sind die Baugrenzen so großzügig bemessen, dass eine städtebaulich ansprechende Architektur hinsichtlich der Anordnung und konstruktiven Ausführung der Baukörper unter Berück-

sichtigung aller sonstigen, erforderlichen Nutzungen möglich wird. Zudem kann auch eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke durch die geplante Bebauung gewährleistet werden. Die festgesetzten Nutzungsmaße belassen genügend Entwicklungsspielraum für künftige Nutzungen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen (8m) berücksichtigt einerseits die für Betriebsgebäude übliche Höhenentwicklung, andererseits wird auf diese Weise die Erscheinung des Bauvolumens in städtebaulich vertretbaren Grenzen gehalten.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschoss festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet eine an das vorhandene Umfeld angepasste Höhenentwicklung und lässt gleichzeitig ausreichend Entwicklungsspielräume zu. Diese Anzahl ist in Anbetracht der Umgebungsbebauung vertretbar und ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung für die Erweiterung und auch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

3.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang des Hastenbecker Weges wird mit dem Ziel, den Verkehrsfluss nicht zu gefährden, ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Der Kunden- und der Anlieferverkehr ist über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Kuhlmannstraße – Hastenbecker Weg zu führen. Eine gesonderte Zufahrt soll es nicht geben.

3.4 Grünfestsetzungen

Mit den Grünfestsetzungen sollen künftig trotz der hohen Ausnutzung im Plangebiet Verbesserungen erreicht werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein stark gewerblich geprägtes Areal, das bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Zur Verbesserung der Situation ist daher aus städtebaulicher Sicht zumindest eine Auflockerung der Stellplatzanlagen erforderlich. Durch die festgesetzten Baumraster soll diese städtebauliche Zielsetzung sichergestellt werden.

Der in den östlichen Randbereichen festgesetzte Pflanzstreifen soll eine Abschirmung zu den angrenzenden Wohngebieten bewirken.

Zusätzlich werden 3 Bäume in Richtung des Hastenbecker Weges als Solitäre festgesetzt, um einen Ausgleich für die ohne Zustimmung gerodeten im Ursprungsplan festgesetzten Bäume zu schaffen und um eine Abschirmung in Richtung des Hastenbecker Weges zu erzielen.

3.5 Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen

Um eine weitestgehende Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers zu erreichen, wurde wie bisher die Versiegelung für Befestigungen von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten begrenzt.

3.6 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses

Um den Regenwasserablauf zeitlich zu steuern und somit eine übermäßige Beanspruchung des Regenwasserkanals zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2m³ je 100m² angeschlossene Fläche betragen. Das Regenwasser ist zeitverzögert gedrosselt abzuleiten. Die Forderung zur Regenwasserrückhaltung kann auch durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen erfüllt werden.

3.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Mit der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit dem § 98 der Nds. Bauordnung ist ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung des Planbereiches festgesetzt. Dieser Gestaltungsrahmen entspricht unverändert den bereits im Bebauungsplan Nr. 716 getroffenen Festsetzungen, die aus städtebaulicher Sicht notwendig sind.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände wird den Belangen des Denkmalschutzes am sog. Mutterschiff der Hefe- und Spritwerke Rechnung getragen. Es sind nur Materialien und Farben festgelegt, die sich an das denkmalgeschützte Mutterschiff anpassen bzw. ihm einen neutralen Hintergrund bieten.

4 Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

4.1 Stellplätze

Der aus der Nutzung resultierende Stellplatzbedarf ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4.2 ÖPNV und Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist sowohl im Hinblick auf den ÖPNV als auch den motorisierten Verkehr über den Hastenbecker Weg gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mehrere Haltestellen entlang des Hastenbecker Weges befinden sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Beim Hastenbecker Weg handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen. Die Zügigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hierbei besonders zu beachten. Mit dem vorgesehenen Zu- und Ausfahrtverbot entlang des Hastenbecker Weges wird dieser verkehrlichen Situation entsprochen, so dass an dieser Stelle zusätzliche Einschränkungen des Verkehrsflusses vermieden werden.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke im Zuge der Nachnutzung der Gewerbebrache und die verkehrliche Anbindung sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwasserversorgung ist an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Bei Neubauten ist eine objektbezogene Rückhaltung von 2 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche mit Überlauf an den Regenkanal vorzusehen.

Eine Regenwasserversickerung ist vorzusehen. Siehe auch 3.5.

4.4 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Sofern sich bei Erdarbeiten allerdings Hinweise auf mögliche Bodenkontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont unverzüglich zu informieren.

5 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

6 Zusammenfassende Abwägung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden in einem kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen erweitert, um den bestehenden Lebensmittelmarkt um einen Getränkemarkt zu ergänzen.

Hauptzielrichtung ist hierbei die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Das Areal eignet sich aufgrund seiner stadträumlichen Lage besonders für gewerbliche Nutzungen, für diese gibt es bereits eine ernsthafte Nachfrage und Erweiterungsabsicht.

Die Überplanung der bisher ungenutzten gewerblichen Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges ist eine städtebaulich sinnvolle Innenbereichsentwicklung. Die bestehenden Nutzungsarten werden durch diese Erweiterung infolge der Gleichartigkeit der Nutzung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung sind infolge der Planänderung nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Sonstige Auswirkungen, die einer Durchführung der Planung entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

7 Verfahren und Beschlüsse

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung im Sinne des § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) in der zurzeit gültigen Fassung wurde durchgeführt: Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte vom 08.03.2010 bis 09.04.2010 in der Planungsabteilung der Stadt Hameln.

Die Vorabteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.03.2010 bis 09.04.2010.

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

7.2 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am 03.03.2010 die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 716 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.