

- ENTWURF -



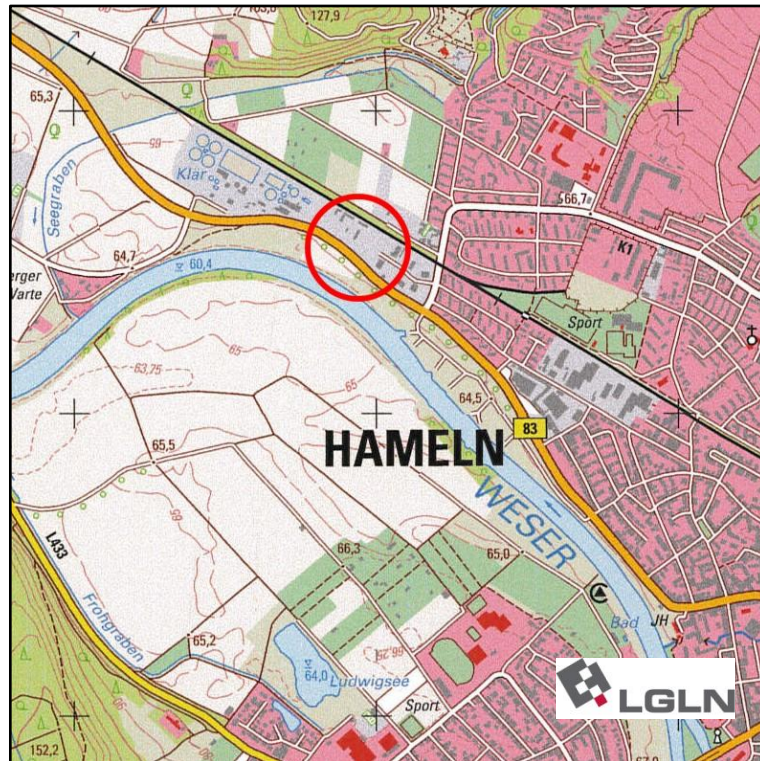
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 755 - mit Örtlichen Bauvorschriften -

„ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES WILHELM-LAMPE-STRASSE“ STADT HAMELN OT HAMELN



Rattenfängerstadt
Hameln

LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



Auszug aus TK25

© 2016 LGLN

Stand: 12.04.2019
Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK Nds.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.- ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0
FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN..... | 5 |
| 1.1 | Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes..... | 5 |
| 1.2 | Derzeitige Nutzung des Plangebietes..... | 5 |
| 1.3 | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 5 |
| 1.4 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 1.5 | Rechtskräftige Bebauungspläne..... | 8 |
| 2 | VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES | 11 |
| 3 | PLANUNGSKONZEPT..... | 12 |
| 3.1 | Nutzungsstruktur | 12 |
| 3.2 | Verkehrerschließung, ÖPNV | 12 |
| 3.3 | Natur und Landschaft..... | 13 |
| 4 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 13 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 16 |
| 4.4 | Verkehrsflächen, Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Vorbehaltsflächen..... | 17 |
| 4.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 4.6 | Örtliche Bauvorschriften | 21 |
| 5 | VER- UND ENTSORGUNG | 22 |
| 6 | NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ | 23 |
| 6.1 | Nachbarschutz / Immissionen..... | 23 |
| 6.2 | Altlasten, Kampfmittel | 24 |
| 6.3 | Denkmalschutz..... | 25 |
| 6.4 | Hochwasserschutz | 26 |
| 7 | FLÄCHENBILANZ | 27 |
| 8 | DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG..... | 27 |
| 8.1 | Bodenordnende Maßnahmen..... | 27 |
| 8.2 | Kosten | 27 |
| 9 | VERFAHRENSABLAUF | 28 |



Anlage 1: Entwurf zur Straßenplanung

Anlage 2: Nachrichtliche Darstellung der überplanten Bebauungsplanbereiche

Anlage 3: Umweltbericht

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Hamelns, und zwar nördlich der Bundesstraße B 83 (Fischbecker Landstraße) in Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße. Südwestlich der Fischbecker Landstraße verläuft die Weser.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 317/62, 60/7, 64/2, 65/3, 66/5, 69/10, Teile der Flurstücke 66/3, 66/6, 168/8 („Fischbecker Landstraße“) und 76/14 (Wilhelm-Lampe-Straße) der Flur 1, Gemarkung Hameln.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,69 ha.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 65 m ü. NN und ist insgesamt als ebenerdig zu bezeichnen. Es weist dementsprechend keine Hanglagen auf, die bei der Erschließung und Entwässerung besonders berücksichtigt werden müssen.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Es handelt sich um das ehemalige Gelände einer Gärtnerei. Einige bauliche Anlagen der vormaligen Nutzung sind noch vorhanden und stehen leer. Das Gelände grenzt direkt an die Fischbecker Landstraße an und liegt überwiegend brach. Nordwestlich beginnen die Flächen eines Anhängerverleihs. Da die ansässige Firma Schöttker eine Betriebserweiterung vorsieht und in diesem Zuge auch die Pflanzstreifen an der Wilhelm-Lampe-Straße in diesem Bereich entfallen, sind Teile der Wilhelm-Lampe-Straße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich und südlich dieser Straße sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der Geltungsbereich wird im Nordosten von einer Eisenbahnlinie begrenzt.

Wohnnutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe nicht.

1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** (Stand: geänderte Verordnung vom 17. Februar 2017), weist die Stadt Hameln als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen aus. Die südlich des Plangebietes verlaufende „Fischbecker Landstraße“ (B 83 Bückeburg - Bebra) ist als Hauptverkehrsstraße und die nördlich verlaufende Eisenbahnlinie (Bahnstrecke 1820 Elze-Löhne) als Haupteisenbahn-

strecke dargestellt.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2001 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Hameln. Weitere Informationen sind der Zeichnerische Darstellung des RROP für den Geltungsbereich nicht zu entnehmen.

Den textlichen Ausführungen des RROP ist hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbegebieten Folgendes zu entnehmen:

"D 3.1 04 Vor der Ausweisung und Erschließung neuer Gewerbegebiete sind möglichst alte, brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen in den Siedlungsbereichen – soweit sie erschlossen sind – zu sanieren und herzurichten."

Da im Bereich des Plangebietes vormals eine Gärtnerei betrieben wurde, wird dem oben zitierten Ziel gefolgt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der seit Juli 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt den südlichen Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das geplante Gewerbegebiet entspricht der Konzeption des Flächennutzungsplanes und ist als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.



Abb. 1: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hameln
(ohne Maßstab)

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 567 „Gewerbegebiet Fischbecker Landstraße/Reherweg“ aus dem Jahr 1995 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2004. Die von der Ursprungsplanung und der 1. Änderung in Anspruch genommenen Bereiche betreffen die geplante Verkehrsfläche "Wilhelm-Lampe-Straße" sowie den östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Der **Ursprungsplan** setzt überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Einschränkung bezieht sich im Wesentlichen auf eine Nutzungseinschränkung. Es dürfen nur Betriebe und Anlagen errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 nördlich und 0,5 südlich der Wilhelm-Lampe-Straße festgelegt. Am südlichen Rand zur Fischbecker Landstraße ist ein 10 m breites und zum Nordwesten (zum B-Plan 755) ein 4 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

Der überplante Bereich der Wilhelm-Lampe-Straße ist als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet.

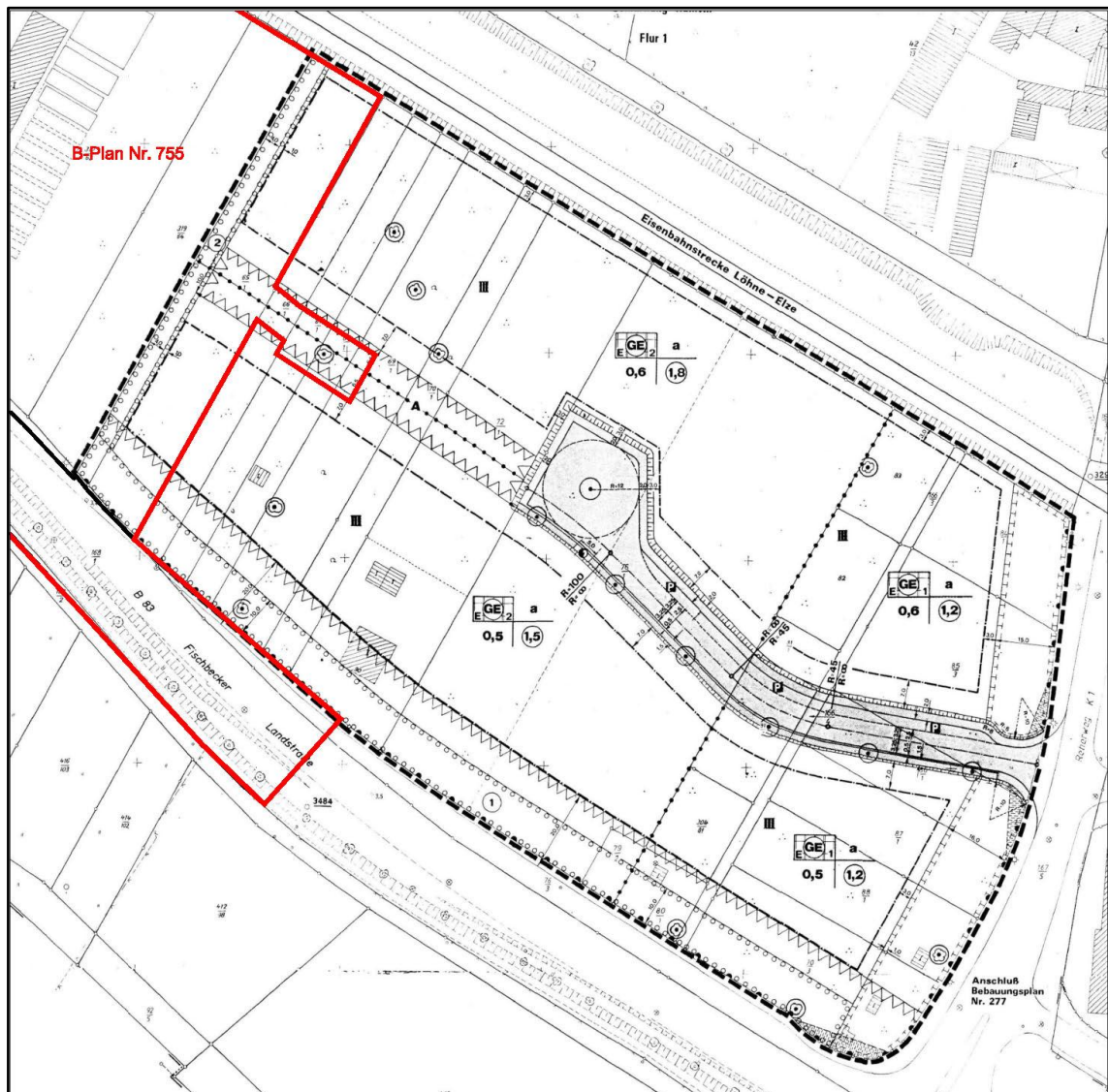


Abb. 2: Planzeichnung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 567 (o. Maßstab)

Im Zuge der **1. Änderung** wurde die Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße als Verkehrsfläche mit Park- und Baumstreifen festgesetzt. Im Bereich zur Fischbecker Landstraße wurde der Pflanzstreifen auf 5 m reduziert und eine Baumreihe hinzugefügt. Es wurden weiterhin Örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf Werbeanlagen ergänzt.



Abb. 3: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 567 - 1. Änderung - (o. Maßstab)

In Rot ist jeweils der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 755 dargestellt.

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen und einer Tankstelle in Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße auf dem ehemaligen Grundstück der Gärtnerei Rosenbusch geschaffen werden.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, die verkehrsgünstig an Ausfallstraßen angebunden sind, ist nach wie vor groß. Mit der vorliegenden Planung werden entsprechende Flächen angeboten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll eine Tankstelle angesiedelt werden. Die Standortentwicklung als Tankstelle ist aus Stadtentwicklungssicht ausdrücklich zu begrüßen. Sie schließt eine Versorgungslücke an der B 83 in Richtung Hessisch Oldendorf.

Die übrigen Flächen sollen i.S. einer Angebotsplanung für andere gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über eine Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße und über die Fischbecker Landstraße stadtauswärts als „rechts rein / rechts raus“-Abbieger bzw. stadteinwärts über eine neu zu bauenden Linksabbiegespur. Die Anbindung ist in ihren Grundzügen mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln vorabgestimmt.

Bei der Aufstellung werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Entwicklung und Stärkung von Gewerbestandorten,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft,
- Berücksichtigung der verkehrlichen Belange.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zweigeteilt zu betrachten, da hier jeweils unterschiedliche Zielrichtungen verfolgt werden. Die südöstliche Teilfläche dient der Errichtung einer Tankstelle. Zur Erschließung dieser wird im Zuge der Fischbecker Landstraße eine Linksabbiegespur eingerichtet. Die Linksabbiegespur dient ausdrücklich nur als Zufahrt zur Tankstelle.

Die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) werden über eine Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße erschlossen. Für die Gewerbegebiete stehen noch keine konkrete Nutzungen fest. Die Flächen sind als Angebotsplanung zu sehen.

3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Die Verkehrserschließung der Tankstelle (SO) erfolgt – wie bereits oben erläutert – über die Fischbecker Landstraße (B 83) sowie über die Wilhelm-Lampe-Straße. Die Fischbecker Landstraße führt nach Südosten in Richtung Innenstadt und nach Nordwesten in Richtung Hessisch Oldendorf.

Die Fischbecker Landstraße ist als Bundesstraße klassifiziert (B 83). Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt von Hameln. Zusätzliche Verkehre werden auf der B 83 durch die Planung voraussichtlich nicht - bzw. nur in einem vernachlässigbaren Umfang - ausgelöst.

Für die aus Richtung Hessisch Oldendorf anfahrenen Tankstellenkunden wird eine Linksabbiegespur angelegt. Hierzu wurde durch die RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Robert-Bosch-Str. 11, Gütersloh, im Januar 2019 eine Planung erstellt, die dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist. Die Anforderungen an die Planung und die Verkehrsführung wurden im Vorfeld mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Die endgültige Freigabe der Planunterlagen erfolgt im Zuge der straßenbautechnischen Prüfung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Für die Tankstellenkunden ist im Einzelnen folgende Verkehrsführung vorgesehen:

Die auf der Fischbecker Landstraße stadtauswärts (Richtung Nordwest) anfahrenen Kunden fahren rechts rein und rechts raus. Die stadteinwärts anfahrenen Kunden fahren über eine neu zu bauenden Linksabbiegespur rein und - im Falle einer Weiterfahrt in Richtung Innenstadt - über die Wilhelm-Lampe-Straße und den unteren Teil des Reherweges raus. Ein Linksabbiegen von der Tankstelle auf die Fischbecker Landstraße ist nicht zulässig und wird baulich durch eine Verkehrsinsel verhindert.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden ausschließlich über die Wilhelm-Lampe-Straße erschlossen. Diese wird entsprechend verlängert. Eine Erschließung der Gewerbegebiete über die Fischbecker Landstraße ist nicht zulässig.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV befinden sich südöstlich des Geltungsbereiches an der Fischbecker Landstraße. Hier halten regelmäßig die Busse der Linie 20 (Hameln-Fischbeck-Hessisch Oldendorf-Kleinenwieden) des Öffentlichen Nahverkehrs Hameln-Pyrmont (Öffis).

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet er dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bebauungsplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Die fachgerechte Behandlung der umweltschützenden Belange wird im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

Nähere Aussagen hierzu enthält der Umweltbericht, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 755 „Erweiterung des Gewerbegebietes Wilhelm-Lampe-Straße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, im südöstlichen Plangebiet eine Tankstelle anzusiedeln, wird hier ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tankstelle" festgesetzt. Die Nutzung ist somit auf die Errichtung einer Tankstelle beschränkt. Die Nutzungsbeschränkung in diesem Teilbereich erfolgt, um dieses Grundstück von der Fischbecker Landstraße aus erschließen zu können. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Hameln – ist ausschließlich die Realisierung einer Tankstelle zulässig.

Die nördlichen Teilflächen werden der Zielsetzung entsprechend als Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) ausgewiesen. Die in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da im direkt angrenzenden SO bereits die Nutzung durch eine Tankstelle vorgesehen ist.

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzung "Lagerplätze" wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im GE 2 aus städtebaulichen Gründen (s.u.) ausgeschlossen.

Zum Schutz der Versorgungsstrukturen im Ortskern werden im GE 1 und GE 2 Einzelhandelsnutzungen allgemein ausgeschlossen. Daher wird die Zulässigkeit auf die Waren und Artikel beschränkt, die üblicherweise mit dem im Gebiet erbrachten bzw. zu erbringenden handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen. Der Verkauf an Endverbraucher darf nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter beschränkt. Zur weiteren Definition des Begriffes „untergeordnet“, wird festgesetzt, dass der Anteil der Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche 10 % des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten darf.

Zudem wird im GE 2 die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten

in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Das GE 2 ist als Standort für Anlagen für Vergnügungsstätten ungeeignet. Zudem entspricht diese Nutzung hier nicht den städtebaulichen Zielsetzungen. Das GE 2 befindet sich direkt an der Fischbecker Landstraße, welche - aus Richtung Hessisch Oldendorf kommend - ein

Einfallstor zur Stadt Hameln darstellt. In diesem prominenten Bereich sollen keine Nutzungen entstehen, die eventuell negativ wahrgenommen werden können. Im rückwärtigen Teil des Bebauungsplanes (Nordosten) sind derartige Einschränkungen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Aus den gleichen Gründen wird innerhalb des GE 2 die Errichtung von Lagerplätzen ausgeschlossen.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE 1 und GE 2) werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen. Diese wären aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nicht sinnvoll untergebracht und würden atypische Verkehre nach sich ziehen. Für derartige Anlagen ist eine zentralere Lage mit optimalen Anschluss an den ÖPNV wünschenswert.

Innerhalb des GE 1 soll die Errichtung eines Spielcasinos zulässig sein. Diese Nutzung wird nördlichen Bereich (Richtung Bahnanlagen) des Bebauungsplanes als nicht störend angesehen. Weitere ausnahmsweise zulässige Betriebsarten von Vergnügungstätten werden allerdings in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies betrifft:

- Diskotheken
- Nachtlokale jeglicher Art, Varietés
- Tanzbars, Bordelle
- Sex- und Erotikshops mit oder ohne Videokabinen oder mit Livedarbietungen
- Wettbüros und Wettanahmestellen mit mehr als 5 % der Nutzfläche

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN

Die Grundflächenzahl von 0,6 in den Gewerbegebieten bleibt unter der maximalen Ausnutzungsziffer für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Da aber die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht weiter eingeschränkt wird und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt wird, wird eine zweckentsprechende und wirtschaftliche Bebauung der Gewerbeflächen ermöglicht. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich zudem an den östlich angrenzenden - bzw. teilweise überplanten - bestehenden Bebauungsplan Nr. 567 der Stadt Hameln.

Im SO wird für die Tankstelle - in Anwendung des § 19 Abs. 4, Satz 2, Nr. 2 BauNVO - eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird den für eine Tankstelle notwendigen baulichen Anlagen und damit verbundenen Versiegelungen Rechnung getragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10 m über Bezugspunkt begrenzt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte. Bei den Gewerbebauten wird die Traufhöhe als verbindliche Maximalhöhe festgesetzt, bei der Tankstelle die Höhe der baulichen Anlagen. Damit wird insbesondere auch auf die Höhe der Nebenanlagen (Tankstellendach) abgestellt.

Die Höhenfestsetzungen zielen darauf ab, überdimensionale Gebäudehöhen am Rand des Wesertales zu vermeiden und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend festgesetzt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden. Die Länge und Tiefe der Gebäude ist nicht begrenzt. Demnach sind die Gebäude gemäß der nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhaltenden Grenzabstände zu positionieren.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

Innerhalb der gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs grundsätzlich unzulässig. Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln einzuholen. Die Bauverbotszone beträgt - gemessen vom Fahrbahnrand aus - 20 m und ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Im Bereich des Sondergebietes sind Tankstelleneinrichtungen (Zapfsäulen, Überdachungen) von der Bauverbotszone ausgenommen.

Im Bereich der Gewerbegebiete dürfen in Richtung Norden (zur Bahnlinie) und in Richtung Nordwesten (zum Erhaltungsgebiet) außerhalb der überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Stellplätze und Einfriedungen sind hiervon ausgenommen. Diese Festsetzung begründet sich aus den Erfordernissen zum Artenschutz. Die dortigen linearen Gehölzstrukturen dienen Fledermäusen als Orientierung und Leitlinie, z.B. um in die Weseraue zu gelangen. Die Ge-

hölzstrukturen haben neben der Orientierungswirkung auch eine Lebensraumfunktion für Fledermäuse und eine Vielzahl von Singvögeln (siehe auch Teil II „Umweltbericht“). Dementsprechend ist neben dem festgesetzten Erhalt der Gehölze auch ein Abstand notwendig, um die entsprechenden Funktionen zu erhalten.

Auf der im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Fläche ist keine Bebauung mit Nebenanlagen zulässig. Diese Fläche ist als Vorbehaltsfläche vorgesehen und soll eine Erschließung eines sich gegebenenfalls im Nordwesten anschließenden Gewerbegebietes ermöglichen.

4.4 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Vorbehaltsflächen

Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes sind eine Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße und die Anlage einer Linksabbiegespur auf der Fischbecker Landstraße erforderlich.

Die Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße wird im vorliegenden Bebauungsplan bis zum Sondergebiet "Tankstelle" als Verkehrsfläche festgesetzt, welche teilweise das im Bebauungsplan Nr. 567 festgesetzte Gewerbegebiet, das Pflanzgebot sowie die Verkehrsfläche der 1. Änderung aufhebt. Dazu wird eine 9 m breite Verkehrsfläche vorgesehen. Die Fahrbahn soll mit 6,50 m Breite ausgebaut werden. Zudem ist einseitig ein 2 m breiter Fußweg und 0,5 m für eine Gosse vorgesehen. Auf die gesonderte Ausweisung von Parkstreifen wird in diesem Verlängerungsbereich verzichtet.

Im südlichen Geltungsbereich wird die Fischbecker Landstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die geplante Linksabbiegespur wird dabei eine Aufweitung der Fahrbahn nach Norden erforderlich, die durch die entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert wird (siehe auch Anlage 1 der Begründung).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Anbindung des nordwestlichen Teils des Gewerbegebietes ist eine weitere Verlängerung der Wilhelm-Lampe-Straße über den Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche hinweg notwendig. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Nordwesten mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 14 m abgeschlossen. Die Möglichkeit zur Errichtung einer Wendemöglichkeit für PKW wird vorsorglich aufgenommen. Damit soll auch bei einer

abschnittswisen Veräußerung der Gewerbegrundstücke stets eine zweckdienliche Erschließungsmöglichkeit gegeben sein.

Weiterhin wird beidseitig des oben beschriebenen Geh- Fahr- und Leitungsrechtes für den Straßenausbau ein weiteres Leitungsrecht in 1 m Breite für private Hausanschlussleitungen festgesetzt.

Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten

Innerhalb des GE 2 wird entlang der Fischbecker Landstraße ein "Bereich ohne Zu- und Abfahrten" festgesetzt. Eine direkte Anbindung des GE 2 an die B 83 ist somit nicht zulässig.

Zwischen dem GE 2 und dem SO "Tankstelle" ist eine Überfahung nicht zulässig In der Planzeichnung ist der Abschnitt entsprechend ebenfalls als "Bereich ohne Zu- und Ausfahrt" gekennzeichnet.

Im Bereich des SO wird der festgesetzte „Bereich ohne Zu- und Ausfahrten“ unterbrochen, um jeweils eine Zufahrt (Breite: 15 m) und eine Ausfahrt (Breite: 12,5 m) unterbrochen.

Vorbehaltsfläche "A"

Die Fläche mit der Kennzeichnung "A" ist im Bebauungsplan als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Überbauung mit Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese Fläche gilt als Vorbehaltsfläche für den Fall, das eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in nordöstliche Richtung - über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus - geplant wird. In diesem Fall soll dafür Sorge getragen werden, dass eine Erschließung über die Wilhelm-Lampe-Straße möglich ist und keine Hochbauten ein derartiges Vorhaben von vornherein ausschließen. Unbeachtet dessen ist in dem Fall einer Weiterentwicklung planungsrechtlich eine Änderung dieses Bebauungsplanes zur Sicherstellung der Erschließung für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes in nordöstlicher Richtung erforderlich.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pflanz- und Erhaltungsgebote) vorgesehen.

Erhaltungsgebot

Am nordwestlichen und nördlichen Rand des Plangebietes war ursprünglich ein Gehölzbewuchs aus Bäumen und Sträuchern vorhanden. Im Zuge der Rodungsarbeiten im Fällzeitraum im Februar 2019 wurde der Bestand entfernt. Am nordwestlichen Rand besteht jedoch eine ökologische Notwendigkeit für einen linearen Gehölzbestand (Bedeutung für Fledermäuse, siehe Umweltbericht). Insofern wurde bereits im März 2019 eine mehrreihige landschaftsgerechte und hochwertige Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern und Einzelbäumen angelegt. Ziel dieser Pflanzung ist ein dichter Bestand aus einheimischen Gehölzen, wobei in regelmäßigen Abständen auch Großbäume in die Pflanzung eingebunden wurden. Dieser Bestand wird als Erhaltungsgebot festgesetzt. In der Folge ist auf eine dauerhafte Funktionsfähigkeit dieses Bestandes als dichtes Landschaftsgehölz zu achten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches soll die nordwestlich vorhandene Bepflanzung aufgenommen und weitergeführt werden. Auf einer Breite von 5 m sind dazu standortheimische Gehölze in vier Reihen anzupflanzen. Damit wird eine lückenlose Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Norden zur Bahn erreicht.

Baumpflanzungen an der Fischbecker Landstraße und nordöstlich der Fläche "A"

Die Festsetzungen an der Fischbecker Landstraße dienen der Weiterführung einer bereits vorgesehenen und teilweise bereits bestehenden Lindenreihe am östlichen Rand der Fischbecker Landstraße und soll zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Die Baumpflanzung nordöstlich der Fläche "A" erfolgt vornehmlich aus ökologischen Gründen und wird vorausschauend getätigt. Für den Fall, dass nordwestlich dieses Bebauungsplanes ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt wird, muss die Erschließung aus verkehrstechnischen Gründen über die Fläche "A" erfolgen. Das würde notwendigerweise auch eine Durchschneidung des zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestandes

des nach sich ziehen. Die rechtlichen Grundlagen dazu sind bei Bedarf in einem späteren Verfahren zu klären. Um für diesen Fall die Funktion des Gehölzstreifens als Leitlinie insbesondere für Fledermäuse aufrecht zu erhalten, soll bereits im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplan durch die Anpflanzung eines großkronigen Baumes ein späterer Kronenschluss zu dem südwestlich zum Erhalt festgesetzten Baum hergestellt werden.

Erhalt von Bäumen

Der an der Wilhelm-Lampe-Straße vorhandene Einzelbaum sowie ein weiterer Einzelbaum südwestlich der Fläche "A" ist aus ökologischen Gründen zu erhalten (s.o.). Im Falle von heranrückenden Bauarbeiten sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 2014-07) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die landschaftsbildprägenden Linden an der Fischbecker Landstraße befinden sich in der Straßenparzelle des Bundesstraße 83. Insofern gelten hier die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes.

Beleuchtungskonzept

Wegen der besonderen Bedeutung des Gebietes als Jagdhabitat für Fledermäuse sind bei Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.
- Bei Anstrahlung von Reklametafeln, Gebäuden und anderen Objekten ist der Lichtkegel auf das anzustrahlende Objekt zu begrenzen (Beleuchtung vorzugsweise von oben, Beleuchtung unter Vermeidung der Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale).
- Im Bereich des Gewerbegebietes ist eine dauerhafte Bestrahlung der nörd-

lich und nordwestlich festgesetzten Gehölzbestände aus Gründen des Artenschutzes (Nutzung durch lichtempfindliche Fledermäuse) grundsätzlich unzulässig.

Durch die Wahl von Insektenverträglichen Leuchtmitteln werden zum einen die potentiellen Beutetiere der Fledermäuse geschont, zum anderen vermindert die Ausrichtung der Beleuchtung Irritationen von lichtempfindlichen Fledermäusen. Dieses betrifft insbesondere die dort festgestellte Fledermausart "Braunes Langohr" (siehe Umweltbericht).

Kompensation

Die Kompensation für die durch Bauvorhaben in diesem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, erfolgt als monetäre Ablösung und ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu leisten.

Die Ablösesumme soll in den stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrßen, Flur 4, Flurstücke 20/1, 21, 24/1 tlw., 25, 26, 50 tlw., 52 tlw., 35, 36, 37, 38 und 17) einfließen. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen, bestehend aus einem Waldsaum mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen umgesetzt worden.

Vorab sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für höhlenbrütende Vögel durchzuführen. Zur Aufrechterhaltung eines kontinuierlichen Quartiersangebotes für auf Höhlen angewiesene Vogelarten sind vorab eine entsprechende Anzahl spezieller Nistkästen an geeigneten Plätzen auf einer nahe gelegenen Fläche (nordwestlich des Plangebietes, nördlich der Bahnlinie) anzubringen und dauerhaft zu erhalten und zu warten. Nähere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Das Anbringen der Nistkästen ist im März 2019 bereits vorgenommen worden.

Konkrete Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen, insbesondere auch zu Maßnahmen zum Artenschutz, sind dem Umweltbericht (in der Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, da das Gebiet aufgrund des Standortes an der Fischbecker Landstraße eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild aufweisen wird.

Je Betriebsgrundstück ist zusätzlich zu den an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen maximal 1 Werbeschild (Pylon) mit einer Höhe von 10 m - jedoch nicht höher als die Traufhöhe des höchsten Gebäudes - und mit einer Breite von maximal 2 m zulässig. Damit wird eine zweckdienliche Bewerbung der Betriebe zulässig. Der Entstehung eines ausufernden "Schilderwalds" wird damit jedoch entgegengetreten.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Bestandsanlagen in der Fischbecker Landstraße, bzw. der Wilhelm-Lampe-Straße sichergestellt und sind ggf. entsprechend zu verlängern.

Versorgungsträger sind:

- Stadtwerke Hameln GmbH (Trink- und Löschwasser)
- Westfalen Weser Netz AG (Strom- und Gasversorgung)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikationsversorgung)

Im Osten des Bebauungsplanbereichs ist ein bestehendes Leitungsnetz mit V/DSL / Glasfaser mit bis zu 100 MBit/s verfügbar. Die **Breitbandversorgung** ist somit sichergestellt.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Gemäß Wasser-Konzessionsvertrag § 12 wird der Löschwassergrundschutz seitens der GWS Stadtwerke Hameln sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende **Abwasser** (Schmutz- und Niederschlagswasser) soll über einen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Wilhelm-Lampe-Straße erfolgen und wird der zentralen Kläranlage zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen. Nach Auskunft der Abwasserbetriebe Weserbergland ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Wilhelm-Lampe Straße durch eine bauliche Verlängerung möglich.

6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ

6.1 Nachbarschutz / Immissionen

Der Geltungsbereich liegt in einer Entfernung von 160 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung ("Wehler Marsch" in nordöstlicher Richtung). Zwischen diesen beiden Nutzungen (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung) befindet sich die Bahnlinie. Östlich des Reherweges grenzt ein weiteres Wohngebiet an.



Abb. 4: Lage des Plangebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung

Im unteren Abschnitt des Reherweges bis zur Einmündung der Wilhelm-Lampe-Straße und in der Wilhelm-Lampe-Straße werden im Vergleich zum jetzigen Zustand zusätzliche Verkehre verursacht, da die Gewerbegebiete (GE1 und GE2) über die Wilhelm-Lampe-Straße abgewickelt werden. Die tatsächliche Zunahme kann hier nicht prognostiziert werden, da sie von der Art der zukünftigen Nutzung abhängt, welche derzeit noch nicht feststeht. Es wird an dieser Stelle jedoch davon ausgegangen, dass es sich um eine moderate Verkehrszunahme handeln wird, da große Logistikbetriebe in dieser Lage nicht zu erwarten sind und viel Verkehr verursachender Einzelhandel ausgeschlossen ist. Der entstehende Verkehr wird sich voraussichtlich mit dem vorhandenen

Verkehr mischen und dementsprechend schalltechnisch für die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht wahrnehmbar sein. Zudem liegt der untere Abschnitt des Reherweges im unmittelbaren Einwirkungsbereich der vielbefahrenen B 83 (gemäß Verkehrsmengenkarte im Datenserver der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NWSIB) 11.500 KFZ/24h), die hier hinsichtlich der Schallemissionen einen dominanten Verkehrsweg darstellt. An die Wilhelm-Lampe-Straße grenzt keine Wohnbebauung an.

Der untere Abschnitt des Reherweges wird zusätzlich auch durch Verkehre aus der zukünftigen Tankstellennutzung frequentiert. Dieses betrifft allerdings lediglich den Verkehrsanteil, der von der Tankstelle aus weiter Richtung Innenstadt Hameln fahren will. Gemäß Berechnungen des für die Verkehrsplanung zuständigen Büros RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH sind hierfür in etwa 30 % der zu erwartenden Tankstellenkunden anzusetzen (das entspricht ca. 14 PKW/h)¹. Insofern gilt hier die oben aufgeführte Argumentation entsprechend.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung zu erwarten.

6.2 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Innerhalb des Planbereiches ist ein Flurstück im Altstandortkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasst und wird dort unter der Nummer 252.006.5.601.0110 geführt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 317/62, auf dem zwischen 1960 und 2013 der Gartenbaubetrieb Rosenbusch ansässig war. Ein branchentypischer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden und Düngemitteln) kann hier nicht ausgeschlossen werden. Aktuelle Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht vor.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Auftrag des Landkreises Hameln-Pyrmont, Umweltamt, von dem Büro ukon Umweltkonzepte ein Gutachten erstellt². Als wesentliches Ergebnis werden an dieser Stelle folgende Aussagen wiedergegeben:

1 RÖVER mbh, Gütersloh: Neubau einer Tankstelle, B 83 Fischbecker Landstraße, 31787 Hameln, Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015, Knotenpunkt B 83 Fischbecker Landstraße / Tankstelle, 20. Dezember 2018

2 Ukon Umweltkonzepte, Hannover: "Gezielte Nachermittlung/Historische Erkundung einer Altstandortverdachtsfläche", Standort 252.006.5.601.0110, Fischbecker Landstraße 91 in 31787 Hameln. Aufgestellt: 04.08.2017, Auftraggeber: Landkreis Hameln-Pyrmont, Umweltamt.

"Nach den Ergebnissen der vorliegenden Recherche konnten 3 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF 1 - KVF 3) beschrieben werden. Defizite liegen bei der detaillierten Feststellung von Kontaminationen innerhalb dieser Flächen sowie von möglichen weiteren Lokalitäten außerhalb dieser Flächen vor. Ein relevantes Gefährdungspotential ist jedoch nicht abzuleiten.

Die Behebung dieser Defizite mit den Möglichkeiten einer vertiefenden Recherche wäre unseres Erachtens nur mit unverhältnismäßigem Aufwand und auch nur mit geringer Informationssicherheit machbar. In der exemplarischen Bodenuntersuchung wurden keine bzw. in einer Probe nur geringfügige Kontaminationen festgestellt.

Unseres Erachtens kann damit zunächst auf weitere Boden- oder Grundwasseruntersuchungen verzichtet werden. Da nach den Ergebnissen der Recherche auch nur in sehr geringem Maße mit Pflanzenschutzmitteln umgegangen wurde, ist unseres Erachtens auch keine Ausweitung auf weitere, über die in der BBodSchV aufgeführte Pflanzenschutzmittel erforderlich.

Im Rahmen eines Gebäuderückbaues sind die Kontaminationsverdachtsflächen und die Bausubstanz gutachterlich zu untersuchen" (Ukon, 2017, S. 9).

Die Kontaminationsverdachtsflächen wurden nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Auf die Notwendigkeit, diese Flächen im Rahmen der Umnutzung / des Rückbaus der Bestandsgebäude genauer zu untersuchen bzw. gutachterlich zu begleiten, wird hingewiesen.

Kampfmittel

Kampfmittel sind – nach derzeitigem Kenntnisstand – im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

6.3 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch stammen aus Bodeneingriffen aus größerer Tiefe im näheren Umfeld des Geltungsbereiches Funde mit Geweihgeräten und bearbeiteten Hölzern (Hameln, FStNr. 56). Daher ist das Auftreten archäologischer Bodenfunde durchaus möglich.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.4 Hochwasserschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes der Weser.

Der Hochwassergefahrenkarte (HQ extrem) des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ist jedoch zu entnehmen, dass der Geltungsbereich von einem möglichen HQ extrem betroffen ist (Stand Dezember 2013).

Es handelt sich hierbei um Flächen, bei denen nach §73 WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden können.

Dementsprechend ist hier von einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes auszugehen.

Es sind Vorkehrungen zu treffen und bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um erhebliche Sachschäden - insbesondere durch die Freisetzung von wassergefährdeten Stoffen - zu vermeiden. Dieses betrifft insbesondere das Gelände der Tankstelle.

7 FLÄCHENBILANZ

| Gebietsnutzung | Fläche in m ² | Fläche in ha | Flächenanteil in % |
|---|--------------------------|--------------|--------------------|
| Gewerbegebiet 1 | 6.484 | 0,65 | 38 |
| davon Pflanzgebot | 570 | 0,01 | |
| davon Erhaltungsgebot | 300 | 0,07 | |
| davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 612 | 0,06 | |
| davon Fläche A mit Nutzungsbeschränkung | 891 | 0,09 | |
| Gewerbegebiet 2 | 2.543 | | 15 |
| davon Erhaltungsgebot | 190 | 0,02 | |
| Sondergebiet Tankstelle | 2.988 | 0,30 | 18 |
| Verkehrsfläche Wilhelm-Lampe Straße | 540 | 0,05 | 3 |
| Verkehrsfläche B 83 | 4.366 | 0,44 | 26 |
| Geltungsbereich | 16.921 | 1,69 | 100 |

8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

8.2 Kosten

Die Kosten für den Ausbau sämtlicher Verkehrsflächen werden vom Vorhabenträger übernommen. Notwendige Kanalbauarbeiten werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen. Es werden keine Kanalausbaugebühren der Stadt Hameln erhoben.

Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekommunikationsnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

Es fallen somit keine Kosten für den kommunalen Haushalt der Stadt Hameln.

9 VERFAHRENSABLAUF

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln am 17.08.2016 beschlossen und hat im Zeitraum vom 22.08.2016 bis zum 19.09.2016 stattgefunden.

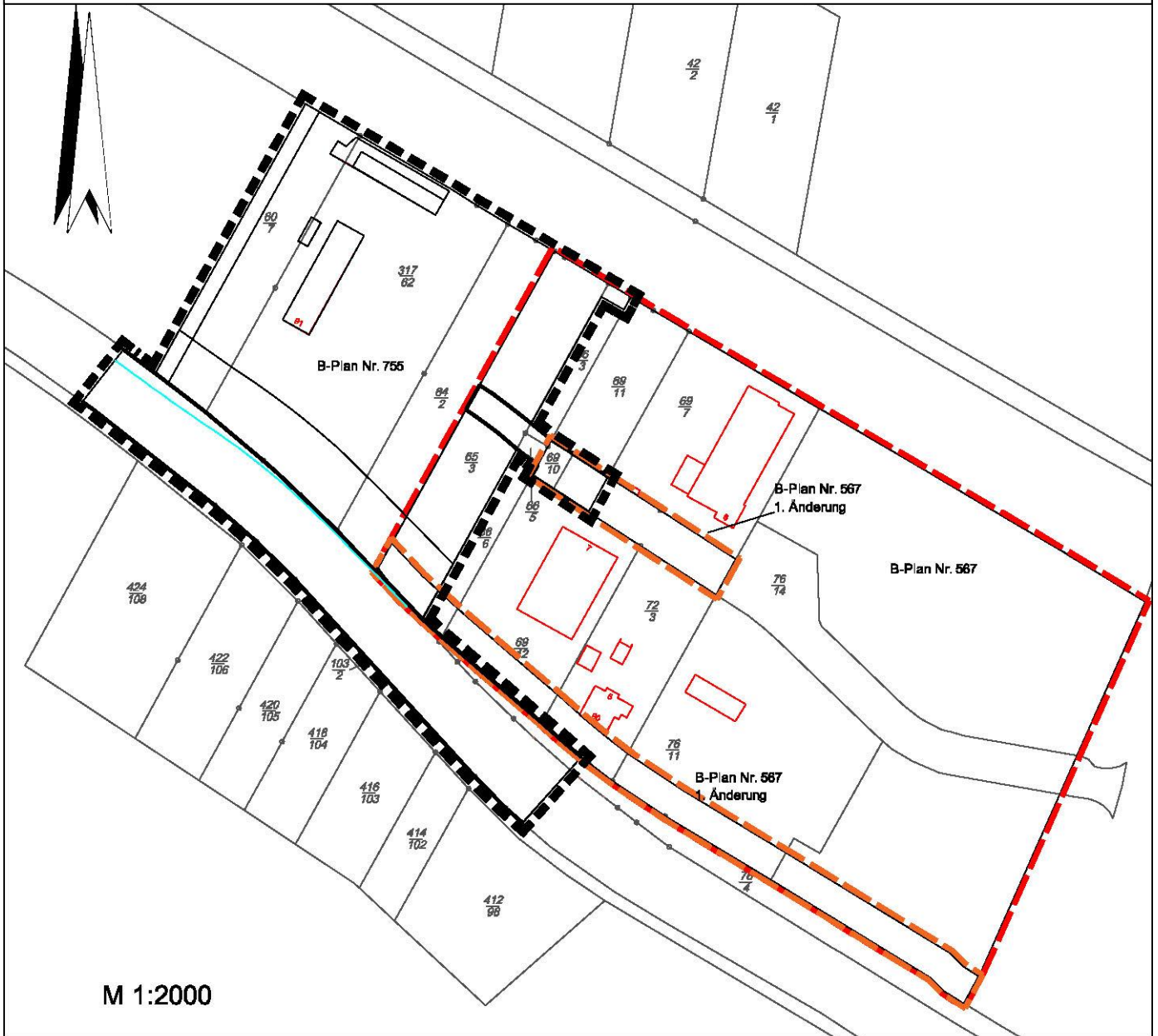


Anlage 1: Entwurf zur Straßenplanung

(RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand 14.01.2019)



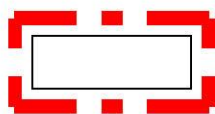
Anlage 2: Nachrichtliche Darstellung der überplanten Bebauungsplanbereiche



Nachrichtliche Darstellung der überplanten Bebauungsplanbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 755



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 567 "Fischbecker Landstraße / Reherweg"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 567 "Fischbecker Landstraße / Reherweg"- 1. Änderung