

## STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
<b>41 Stadtentwicklung und Planung</b>	<b>01.02.2018</b>	<b>42/2018</b>

<b>Beschlussvorlage</b>	ö	nö	öbF
<b>Bebauungsplan 417 Änderung 1 "Ostertorwall" Entwurf und Auslegung</b>	X		

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmungsergebnisse</b>		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.03.2018			
Verwaltungsausschuss	11.04.2018			

### Beschlussvorschlag:

Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) werden der erneute **Entwurf und die Auslegung** der 1. Änderung des Bebauungsplanes 417 **beschlossen**.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst am Ostertorwall die Hausnummer 26 bis 36. Er beinhaltet in der Gemarkung Hameln, Flur 60, die folgenden Flurstücke: 24/3 tlw., 27/2 tlw., 29/1 tlw., 45/3, 44/7, 42/3, 35/1, 41/4, 42/4 tlw., 41/2, 35/2, 36/4, 37/2, 39/5, 36/3, 38/7, 38/11, 38/12, 38/1 tlw., 38/10, 40/2 tlw., 39/6 tlw., 38/1 tlw., 38/5, 38/9 und 38/8 tlw..

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

### Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 417 wurde 1986 im Rahmen der Altstadtsanierung als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf das am südöstlichen Rand zum Ostertorwall festgesetzte Kerngebiet (MK). Mit der Änderung soll dieses Kerngebiet in ein besonderes Wohngebiet umgewandelt werden, um auch in der Erdgeschosszone Wohnungen allgemein zulassen zu können. Die Planänderung vollzieht die seit der Planaufstellung erfolgte tatsächliche Entwicklung. Entgegen den ursprünglichen Zielsetzungen konnten sich in diesem Kerngebiet keine kerngebiets-typischen Nutzungen mehr etablieren, vorhandene gewerbliche Nutzungen sind zurückgegangen. Wohnnutzungen sind in diesem Kerngebiet erst ab dem ersten Obergeschoß zulässig. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Wohnnutzungen hatten Bestandsschutz. Um Leerstände in den Erdgeschossen künftig zu vermeiden, soll die Gebietsfestsetzung geändert werden und

Wohnungen in allen Geschossen zulässig werden. Diese Änderung kann auch zu einer städtebaulich gewollten Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt beitragen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

(2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

(3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aus der Planung resultieren keine Eingriffe, da lediglich die Art der Nutzung geändert wird.

### **Auswirkungen auf Ressourcen:**

a) organisatorisch: Nein

b) personell: Nein

c) finanziell: Nein

### **Anlagen:**

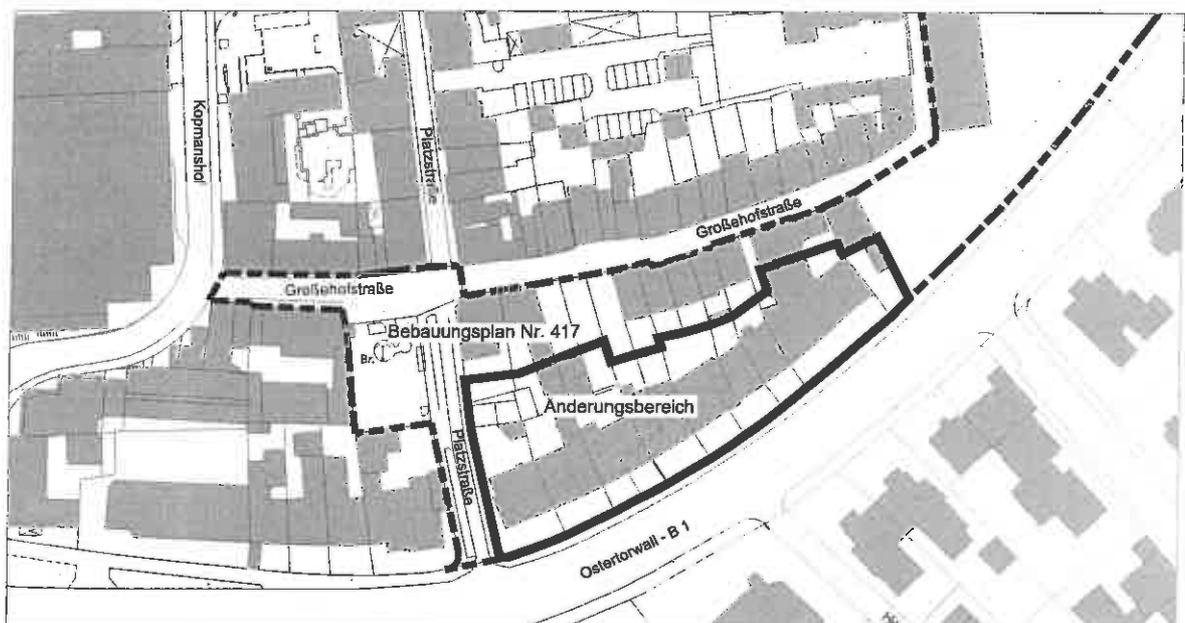
Zeichnerische und textliche Festsetzungen  
Begründung

## Entwurf und Auslage

# Bebauungsplan Nr. 417 Änderung 1

### Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst nördlich der Straße Ostertorwall die Hausnummern 26 – 36. Er beinhaltet in der Gemarkung Hameln, Flur 60, die folgenden Flurstücke: 24/3 tlw., 27/2 tlw., 29/1 tlw., 45/3, 44/7, 42/3, 35/1, 41/4, 42/4 tlw., 41/2, 35/2, 36/4, 37/2, 39/5, 36/3, 38/7, 38/11, 38/12, 38/1 tlw., 38/10, 40/2 tlw., 39/6 tlw., 38/1 tlw., 38/5, 38/9 und 38/8 tlw..



Übersichtspläne ohne Maßstab

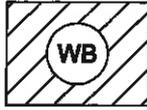
Februar 2018

**Zeichnerische Festsetzungen**  
**Textliche Festsetzungen**



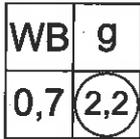
# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung



Besondere Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung



Besonderes Wohngebiet / Geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl / Geschloßflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-IV

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

## 3. Baulinien, Baugrenzen



Baulinie



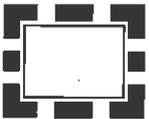
Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Maßzahl

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung:**

In dem besonderen Wohngebiet -WB- ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen (§ 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### **2. Maß der Nutzung (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In dem besonderen Wohngebiet -WB- sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, soweit sie gem. der NBauO im Bauwuch oder in Abstandsflächen zulässig sind ausgeschlossen.

### **3. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**3 a** Entlang des Ostertorwall sind die in der Vorgartenzone **vorhandenen Bäume** zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**3 b** Entlang des Ostertorwall ist in der Vorgartenzone in den Bereichen, die nicht nach 3 a geregelt sind, je Grundstück / Stellplatzanlage ein mittelkroniger Baum in einer mind. 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Arten zu 3 a und 3 b:**

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer platanoides `Cleveland` (Spitzahorn)

Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)

Prunus sargentii „Rancho“ (Zierkirsche)

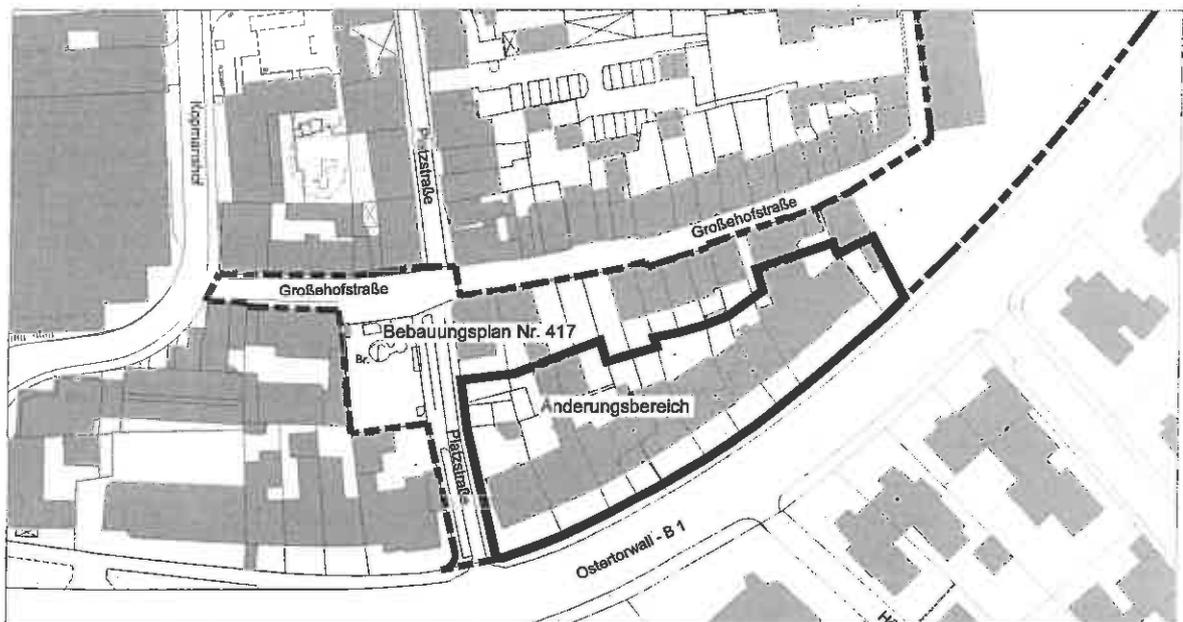
**Pflanzgrößen zu 3 a und 3 b:** als Hochstamm: Stammumfang mindestens 18 cm in einem Meter Höhe.

## Entwurf und Auslage

# Bebauungsplan Nr. 417 Änderung 1

### Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst nördlich der Straße Ostertorwall die Hausnummern 26 – 36. Er beinhaltet in der Gemarkung Hameln, Flur 60, die folgenden Flurstücke: 24/3 tlw., 27/2 tlw., 29/1 tlw., 45/3, 44/7, 42/3, 35/1, 41/4, 42/4 tlw., 41/2, 35/2, 36/4, 37/2, 39/5, 36/3, 38/7, 38/11, 38/12, 38/1 tlw., 38/10, 40/2 tlw., 39/6 tlw., 38/1 tlw., 38/5, 38/9 und 38/8 tlw..



Übersichtspläne ohne Maßstab

# Bebauungsplan 417 Änderung 1 Entwurf und Auslage

## Begründung

### Inhalt

	Seite
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
<b>2 Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung, Landschaftsrahmenplan	
2.2 Flächennutzungsplan	
<b>3 Ausgangssituation und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Art der Nutzungen	
4.2 Maß der Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen	
4.4 Begrünung des Plangebietes	
<b>5 Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>7</b>
5.1 ÖPNV und Individualverkehr	
5.2 Ver- und Entsorgung	
5.3 Telekommunikation, Breitbandversorgung	
<b>6 Kosten für die Gemeinde</b>	<b>8</b>
<b>7 Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>8</b>
<b>8 Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>8</b>

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch.

## **1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 417 wurde 1986 im Rahmen der Altstadtsanierung als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf das am südöstlichen Rand zum Ostertorwall festgesetzte Kerngebiet (MK). Mit der Änderung soll dieses Kerngebiet in ein besonderes Wohngebiet umgewandelt werden, um auch in der Erdgeschosszone Wohnungen allgemein zulassen zu können. Die Planänderung vollzieht die seit der Planaufstellung erfolgte tatsächliche Entwicklung. Entgegen den ursprünglichen Zielsetzungen konnten sich in diesem Kerngebiet keine kerngebietstypischen Nutzungen mehr etablieren, vorhandene gewerbliche Nutzungen sind zurückgegangen. Wohnnutzungen sind in diesem Kerngebiet erst ab dem ersten Obergeschoß zulässig. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Wohnnutzungen hatten Bestandsschutz. Um Leerstände in den Erdgeschossen künftig zu vermeiden, soll die Gebietsfestsetzung geändert werden und Wohnungen in allen Geschossen zulässig werden. Diese Änderung kann auch zu einer städtebaulich gewollten Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt beitragen.

Die Änderung soll gem. 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung erfolgen. Diese können im beschleunigten Verfahren gem. den Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind, s. hierzu Nr. 2.3. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

## **2. Übergeordnete Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung, Landschaftsrahmenplan**

Das Landesraumordnungsprogramm weist der Stadt Hameln die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 für den Landkreis Hameln - Pyrmont ist der Kernstadt von Hameln und somit auch dem Altstadtbereich die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Entwicklung von Arbeitsstätten und die besondere Aufgabe Entwicklung von Fremdenverkehr zugeordnet.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Bereich der Altstadt insgesamt als Siedlungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad eingeordnet. Der Altstadtbereich stellt sich insgesamt eher als gehölzarm dar.

Die Hamelner Altstadt befindet sich gemäß Landschaftsrahmenplan in der Landschaftseinheit Kernstadt im Zieltyp „D“ mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind auch diese Gebiete entwicklungsbedürftig, es besteht jedoch kein vorrangiger Handlungsbedarf. Insgesamt sollten eine umweltverträgliche Nutzung und die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gewährleistet sein.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich und das nördlich angrenzende im Bebauungsplan Nr. 417 festgesetzte Wohngebiet ein Kerngebiet dar.

Diese Darstellung soll mit der für 2018 geplanten Aktualisierung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung Wohnbaufläche geändert werden. Diese Änderung der Darstellung fügt sich in die angrenzenden Darstellungen ein, da der gesamte Bereich östlich und südlich der Straße Kopmanshof als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die Änderung des Gebietscharakters stellt somit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage und ist dementsprechend planungsrechtlich zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), das bei dieser Änderung Anwendung findet, können Bebauungspläne und Änderungen dieser gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen.

### **2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffe**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

(2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

(3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gehen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aus der Planung resultieren keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da lediglich die Art der Nutzung geändert wird.

#### Erläuterungen zum Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Umnutzung von bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Betroffenheit gebäudebewohnender Tierarten wie Fledermäuse oder Vögel (z.B. Mehlschwalben, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden. Diese Tierartengruppen bzw. deren Lebensstätten unterliegen den Vorschriften zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß den „Zugriffsverboten“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören (...)

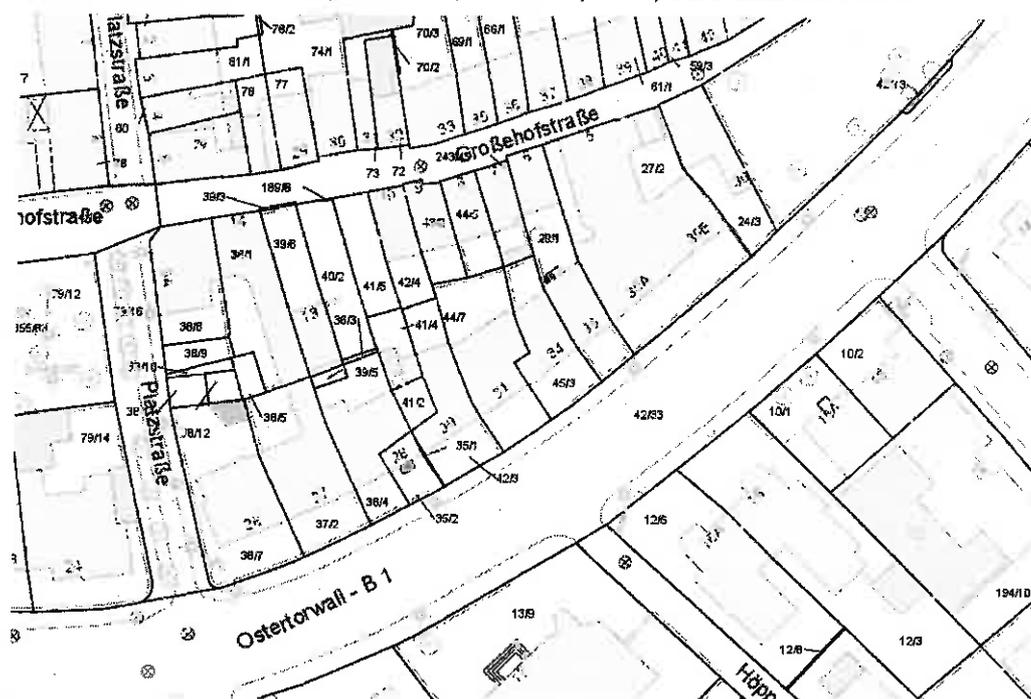
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor entsprechenden Baumaßnahmen ist daher von Fachleuten überprüfen zu lassen, ob Fledermäuse oder Vögel bzw. deren Lebensstätten am Gebäude vorhanden sind. Ist dies der Fall, sind Modernisierungen nur außerhalb der Nutzungszeiten dieser Lebensstätten zulässig. Für die Beseitigung der ganzjährig geschützten Lebensstätten im Zuge von Modernisierungen ist darüber hinaus eine Befreiung von den Artenschutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Diese Befreiung ist vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln zu beantragen. Eine Befreiung kann von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden, da die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall ansonsten zu einer unzumutbaren Belastung führen würde (§ 67 Abs. 2 BNatSchG).

### 3. Ausgangssituation und Geltungsbereich

#### 3.1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst nördlich der Straße Ostertorwall die Hausnummern 26 – 36. Er beinhaltet in der Gemarkung Hameln, Flur 60, die folgenden Flurstücke: 24/3 tlw., 27/2 tlw., 29/1 tlw., 45/3, 44/7, 42/3, 35/1, 41/4, 42/4 tlw., 41/2, 35/2, 36/4, 37/2, 39/5, 36/3, 38/7, 38/11, 38/12, 38/1 tlw., 38/10, 40/2 tlw., 39/6 tlw., 38/1 tlw., 38/5, 38/9 und 38/8 tlw..



#### 3.2 Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Bereich der Hamelner Altstadt am Ostertorwall ist ca. 150 Meter von der beginnenden Fußgängerzone „Bäckerstraße“ entfernt. Der Planbereich ist in vollem Umfang mit einer wallgebietstypischen Bebauungsstruktur bebaut.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1964-1986) wurde der Änderungsbereich gewerblich und wohnlich genutzt. Es gab insbesondere Betriebe aus dem Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsbereich. In sämtlichen Gebäuden befanden sich zudem Wohnungen. Ziel der Kerngebietsausweisung war es, diese besondere Mischung zu erhalten und die Attraktivität der Altstadt auch in dieser peripheren Lage zu stärken, indem ihr die Entwicklungsmöglichkeiten eines Kerngebiets eingeräumt wurden. Das im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene „Kerngebiet“ wurde bereits vor der Sanierung der Altstadt gewerblich genutzt. Hier findet man auch heute noch vorwiegend Betriebe aus dem Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsbereich vor. In sämtlichen Gebäuden sind auch Wohnungen vorhanden.

Seitdem ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschossbereich immer weiter zurückgegangen, mittlerweile gibt es nur noch an zwei Stellen des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzungen, einen Friseur und einen Dienstleistungsbetrieb zur Staubsaugerreparatur. Überwiegend wird der Erdgeschossbereich zu Wohnzwecken genutzt.



#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der Nutzungen

Obwohl im Änderungsbereich umfassende Wohnnutzung vorgefunden wird, scheidet eine generelle Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Im WA sind neben dem Wohnen nur Nutzungsarten zulässig, die das Wohnen ergänzen aber gleichzeitig nicht beeinträchtigen und die vorrangig der Versorgung des Gebietes dienen. Insbesondere die Einschränkung auf „Versorgung des Gebietes dienen“ soll für die gewerblichen Nutzungen in dieser Lage nicht gelten. Vielmehr soll vieles, was das Leben einer Innenstadt ausmacht, auch im Plangebiet möglich bleiben bzw. ermöglicht werden. Von den Aufgaben und dem Charakter des Plangebietes her ist es deshalb nicht angezeigt, es zu einem WA-Gebiet zu entwickeln. Eine

Ausübung gewerblicher Nutzung mit einer Struktur, die über die ausschließliche Versorgung des Gebietes hinausgeht, ist aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die Lage im Gefüge der Altstadt durchaus sinnvoll und wünschenswert.

Auch eine Entwicklung zum Mischgebiet (MI) scheidet aus. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Das bedeutet, dass sie auch im gleichen Umfang vorhanden sein müssen. Das ist hier auszuschließen.

Aufgrund der planerischen Zielsetzungen grundsätzlich das Wohnen zu fördern, scheidet auch eine Ausweisung des Plangebietes als Kerngebiet (MK) generell aus. Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Bildung und der Kultur sowie den zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens; dem Wohnen dienen sie eher nachrangiger.

Aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes und der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung wird in dieser Änderung eine Ausweisung als „besonderes Wohngebiet“ (WB) getroffen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung Tankstellen sollen nicht zulässig werden. Der Ausschluss vollzieht die tatsächliche Situation im Änderungsbereich nach. Diese Einrichtungen sind allein wegen ihres Flächenbedarfs, aber auch wegen ihrer Störwirkung und der besonderen Standortanforderungen im Änderungsbereich wie in dem bisher festgesetzten Kerngebiet nicht gewollt und tatsächlich auch nicht möglich. Eine Tankstelle befindet sich an der Deisterstraße in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet.

#### **4.2 Maß der Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

Hier werden die bisherigen Kennziffern aus dem MK übernommen, da sie der tatsächlichen Situation weitestgehend entsprechen.

Im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete überschritten.

	MK bisher zulässig	WB Obergrenze
GRZ	0,7	0,6
GFZ	2,2	1,6

Diese Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie die heute bereits vorhandenen Ausnutzungen auf den Grundstücken widerspiegelt. Ein Zurücksetzen dieser Werte liefe den Belangen der Stadtbilderhaltung an dieser Stelle zuwider, das durch eine markante Wallbebauung geprägt ist.

Zudem könnte eine strikte Einhaltung der Obergrenzen erhebliche Konsequenzen bei der zukünftigen Betrachtung der zulässigen Nutzungen zur Folge haben und u. U. Entschädigungsansprüche auslösen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind trotz dieser Überschreitungen sichergestellt.

Auch in Bezug auf die Geschossigkeit folgen die Festsetzungen dieser Änderung den bisherigen Maßen, da auch sie dem tatsächlichen Gebäudebestand weitestgehend entsprechen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Wallstraßen weisen auf der Altstadtseite weitgehend geschlossene Raumwände auf. Eine Ausnahme hiervon bilden die nördlich gelegenen Bereiche alter Hofanlagen: Von-Reden-Hof und Alte Feuerwache / Kiepe Hof. Im Änderungsbereich besteht weitgehend eine geschlossene Bebauung, so dass die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise übernommen wird.

Die überbaubaren Flächen sind insgesamt ausreichend bemessen. Sie bilden eine Altstadt typische Blockrandbebauung ab. Ziel der Sanierung war es auch, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen oder zu sichern. Somit wurde der Blockinnenbereich hier von weiteren Bebauungen frei gehalten. Hierin begründet sich auch der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entlang des Ostertorwalls und der Großehofstraße entsprechend dem historischen Straßenverlauf durch Baulinien. Sie markieren den jeweiligen historischen Straßenverlauf und spiegeln den in der Altstadt typisch geschwungenen Verlauf der Straßenrandbebauung wider. Für die rückwärtige Bebauung ist die Festsetzung von Baugrenzen ausreichend.

#### **4.4 Begrünung des Plangebietes**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gibt es keine festsetzungswürdigen Bäume bzw. Gehölze.

Entlang des Ostertorwalls besteht in Teilen noch eine durchgrünte Vorgartenzone, die weitgehend für Stellplätze genutzt wird. Um diesen Grünbestand zu sichern und zur Gliederung der Stellplätze wird je Grundstück / Stellplatzanlage ein Baum zur Erhaltung oder zur Neupflanzung festgesetzt.

### **5. Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**

#### **5.1. ÖPNV und Individualverkehr**

Der Bebauungsplanbereich ist sowohl im Hinblick auf den ÖPNV als auch den motorisierten Verkehr über die Straße Ostertorwall gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **5.2. Ver- und Entsorgung**

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

Die Ableitung des anfallenden Ab- und Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt.

Die Löschwasserversorgung für die gesamte Altstadt und somit auch für das Plangebiet ist gesichert. Entsprechende Wasserentnahmestellen mit ausreichendem Wasserdruck sind in ausreichender Anzahl ebenfalls vorhanden. Die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ werden erfüllt.

### 5.3 Telekommunikation, Breitbandversorgung

Im Änderungsbereich ist ein bestehendes Leitungsnetz mit (V)DSL/Glasfaser mit bis zu 100 MBit/s und LTE mit bis zu 100 MBit/s verfügbar. Die Breitbandversorgung des Änderungsbereiches ist somit sichergestellt.

## 6. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 7 Zusammenfassende Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 417 wurde 1986 im Rahmen der Altstadtsanierung als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf das am südöstlichen Rand zum Ostertorwall festgesetzte Kerngebiet (MK). Mit der Änderung soll dieses Kerngebiet in ein besonderes Wohngebiet umgewandelt werden, um auch in der Erdgeschosszone Wohnungen allgemein zulassen zu können. Die Planänderung vollzieht die seit der Planaufstellung erfolgte tatsächliche Entwicklung. Entgegen den ursprünglichen Zielsetzungen konnten sich in diesem Kerngebiet keine kerngebietstypischen Nutzungen mehr etablieren, vorhandene gewerbliche Nutzungen sind zurückgegangen. Wohnnutzungen sind in diesem Kerngebiet erst ab dem ersten Obergeschoß zulässig. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Wohnnutzungen hatten Bestandsschutz. Um Leerstände in den Erdgeschossen künftig zu vermeiden, soll die Gebietsfestsetzung geändert werden und Wohnungen in allen Geschossen zulässig werden. Diese Änderung kann auch zu einer städtebaulich gewollten Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt beitragen.

Die angrenzenden Nutzungsstrukturen - allgemeine Wohngebiete - werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Belange des Umweltschutzes sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen, da lediglich die Art der Nutzung geändert wird.

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

## 8. Verfahren und Beschlüsse

Die erste Änderung des Bebauungsplan Nr.417 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

- (1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.
- (2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- (3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Belange des Artenschutzes zwingend zu beachten. Aus diesem Grund wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung – Stufe I – Vorprüfung durchgeführt, soweit dies erforderlich ist.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da lediglich die Art der Nutzung geändert wird, resultieren aus der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Entwurf dieser Änderung, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln am...