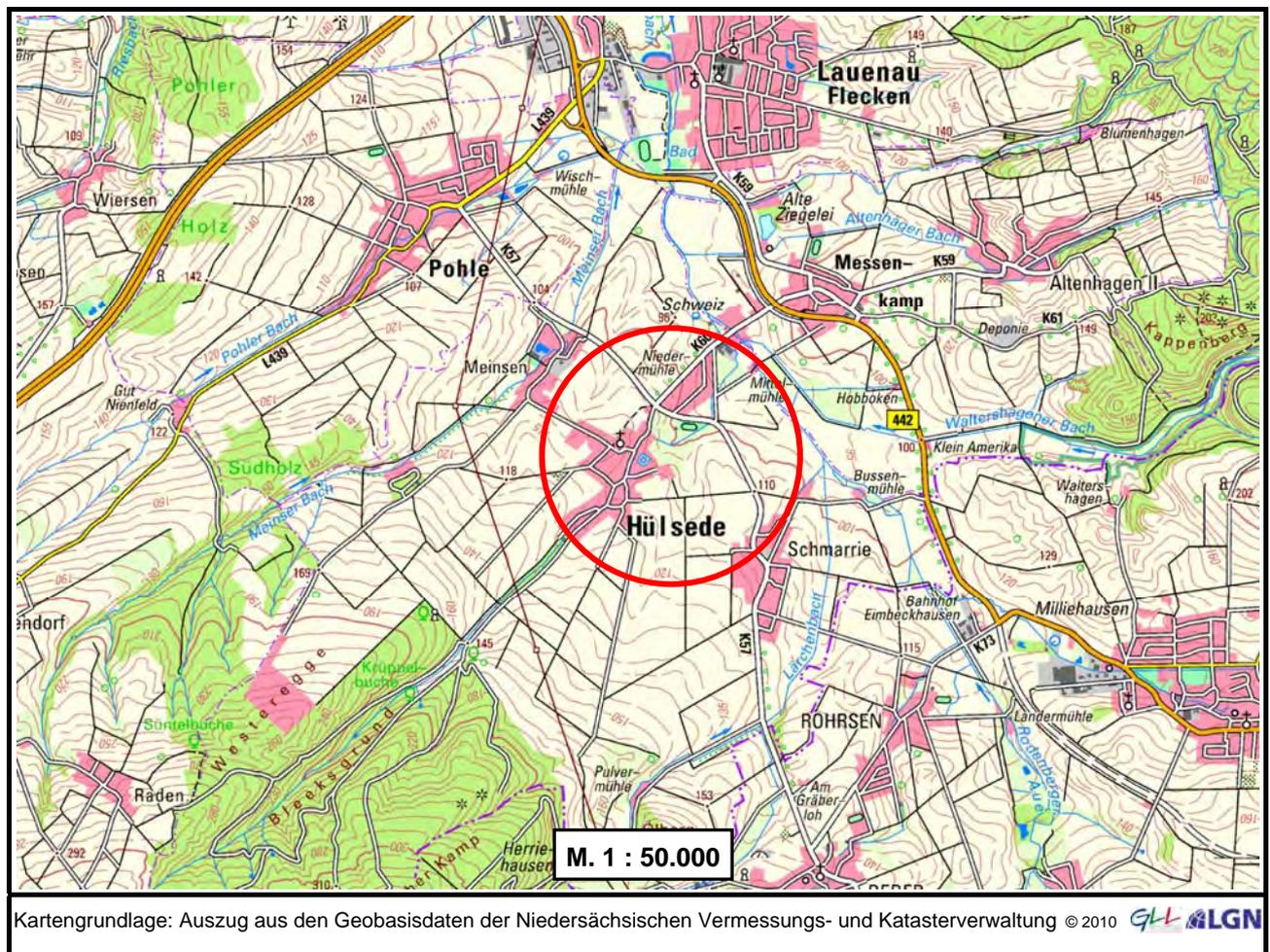


# Gemeinde Hülsede

Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg

## Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Juli 2010





# **Gemeinde Hülse**

**Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“**

**Planzeichnung**

**Juli 2010**





Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung -
hat der Rat der Gemeinde Hülsede den Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rodenberg, 07.07.2010

gez. Heilmann
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 03.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, 07.07.2010

gez. Heilmann
Gemeindedirektor

Planunterlage

Planunterlage AZ.: L4-95/2010
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung: Hülsede Flur: 4
Maßstab: 1:1.000 Stand: 16.04.2010

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. Nr.1/2003 S.6)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rinteln, den 09.07.2010

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln - Katasteramt Rinteln -

gez. Frie
(Vermessungsdirektor)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, 07.07.2010



gez. v. Luckwald
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.06.2010 bis 30.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, 07.07.2010

gez. Heilmann
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2010 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, 07.07.2010

gez. Heilmann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2010 ortsüblich (Abl. LK SHG Nr. 7/2010) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Rodenberg, 17.08.2010

gez. Heilmann
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, .....

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes nicht zulässig sind Tankstellen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
1.4 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

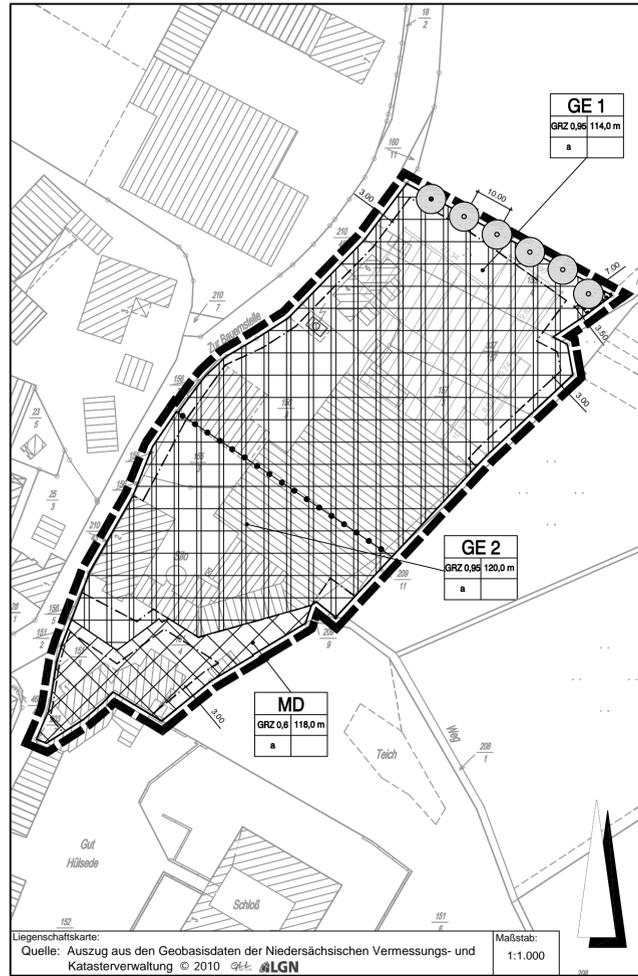
- 2.1 Im GE 1 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 114 m üNN.
2.2 Im GE 2 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 120 m üNN. Ausnahmsweise dürfen in GE 2 Siloanlagen mit einer maximalen Höhe von 123 m üNN errichtet werden.
2.3 Im MD beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 118 m üNN.
2.4 Überschreitungen können im GE und im MD als Ausnahme für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

§ 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass einzelne oder aneinander gebaute Gebäude ohne Beschränkung von Gebäudelängen und -tiefen errichtet werden dürfen.

§ 4 Flächen und Maßnahmen für Anpflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 4.1 Eine ortsbildprägende Birke ist an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort zu erhalten. Im Umfang von mind. 10 m² (Mindestbreite 2 m) ist eine unbefestigte, begrünte Pflanzfläche zu erhalten und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Der Baum ist bei Abgang durch Pflanzung einer Stieleiche oder einer Winterlinde (Quercus robur oder Tilia cordata; Stammumfang mind. 16/18) zu ersetzen. Die bestehenden Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen sind zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen von im Naturraum heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
4.2 Zur Ortsrandeinguindung sind am nördlichen Rand des Geltungsbereichs in einem Abstand von 10 m zueinander und in 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze 5 hochstämmige, großkronige Stieleichen oder Winterlinden (Quercus robur oder Tilia cordata; Stammumfang mind. 16/18) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 10 m² (Mindestbreite 2 m) anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
4.3 Die in den §§ 4.1 und 4.2 festgesetzten Maßnahmen sind zum Zwecke einer zügigen Ortsrandeinguindung spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn des nächsten Gebäudes in dem Gewerbegebiet durchzuführen.



Hinweise

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).

2. Bodenschutz

Boden ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht) und gemäß der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:
- Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
- Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.

3. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramik-scherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/ 9566-15 oder Email Bertold@SchaumburgerLandschaft.de), sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

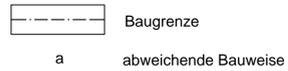
Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



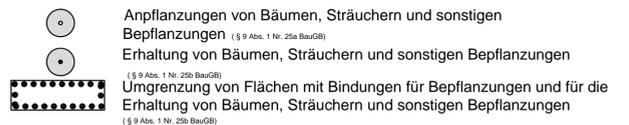
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,95 Grundflächenzahl (GRZ)
114,0 m Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) in Meter üNN

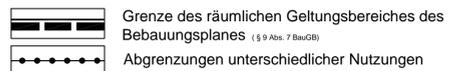
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Nachrichtliche Darstellungen

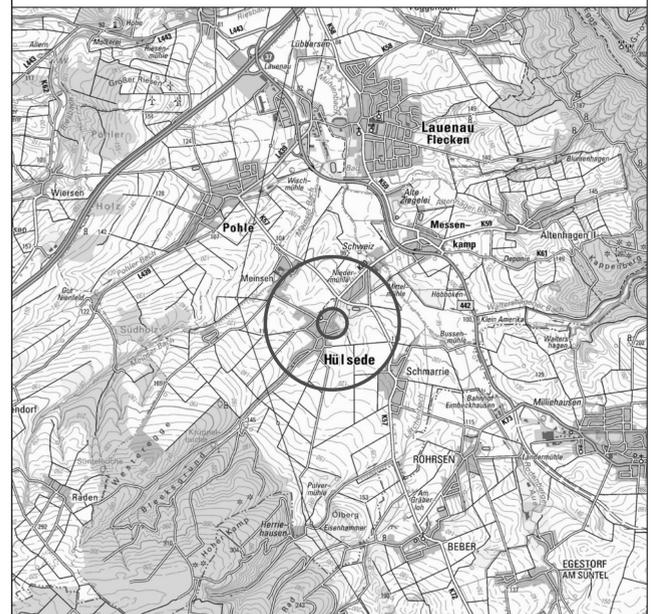


Nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg
Gemeinde Hülsede

Bebauungsplan Nr. 11 "Zur Bauernstelle"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Übersichtskarte: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010 LGK/LGN
Maßstab: 1:50.000
Datum: Juni 2010

Planungsträger: Gemeinde Hülsede
Bearbeiter: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln, Tel.: 05151 / 67464, www.luckwald.de



# **Gemeinde Hülse**

**Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“**

**Begründung**

**Juli 2010**





# Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	1
1.1 Ausgangssituation und Grundlagen.....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.4 Planungsvorgaben .....	2
2. Erläuterung der Festsetzungen .....	4
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	7
3.1 Siedlungsentwicklung, Denkmalschutz.....	7
3.2 Verkehrliche Belange / Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	7
3.3 Immissionen.....	7
3.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft.....	8
4. Verfahren .....	9
4.1 Satzungsbeschluss .....	9

# 1. Allgemeines

## 1.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Im Gebiet der Gemeinde Hülsede ist die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma Kracke Sitzmöbel GmbH geplant.

Neben der Fläche für die Erweiterung umfasst der Geltungsbereich auch den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie eine unmittelbar im Süden angrenzende dörfliche Bebauung, welche räumlich mit dem Gewerbebetrieb in direktem Zusammenhang steht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle geschaffen werden.

Geplant ist die schrittweise Erweiterung der Lager- und Produktionsstätten der Fa. Kracke. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand soll die geplante Lagerhalle in drei Bauabschnitten errichtet werden. Während der erste Bauabschnitt von den bisherigen Firmengebäuden abgesetzt ist, werden die folgenden Bauabschnitte mit der vorhandenen Fabrikations- und Maschinenhalle unmittelbar verbunden.

Für den dritten Bauabschnitt ist zunächst der Abriss der Häuser Zur Bauernstelle 4 und 6 notwendig.

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Planung ist der Innenentwicklung zuzuordnen, da für die Gemeinde Hülsede eine Innenbereichssatzung (vom 10.05.1994) besteht, in welcher gemäß § 34 Abs. 4 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebietes der Innenbereichssatzung.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt knapp unter 10.000 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter den Schwellenwerten, welche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für die Eröffnung des vereinfachten Verfahrensweges unterschritten sein müssen.

Weiterhin sind die Grundstücke der geplanten gewerblichen Erweiterung bereits heute teilweise baulich genutzt (Wohngebäude mit Nebenanlagen) und sie sind im Flächennutzungsplan (44. Änderung) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Diese Einstufung des Planes als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ ermöglicht die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, was z.B. zur Folge hat, dass

- kein Umweltbericht zu erstellen ist,
- die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten und dass
- auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden kann.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (ca. 1,0 ha) befindet sich östlich der Ortsdurchfahrt in Hülsede. Weiter nördlich verläuft die K 57. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch die bebaute Ortslage von Hülsede abgegrenzt.

Der Standort der Lagerhallen wird derzeit für Wohnbebauung und Gartenflächen genutzt. Die mittlere Höhe des Geltungsbereiches beträgt ca. 104 m ü.NHN<sup>1</sup>.

Für die Realisierung des Vorhabens ist der Abriss von zwei, bereits baufälligen Wohnhäusern an der Straße ‚Zur Bauernstelle‘ (Nrn. 4 und 6) vorgesehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Hülsede; Flur 4; Flurstücke 151/3, 151/4, 155/1, 155/3, 156/4, 156/8, 158/4, 157/3, 203/7, 209/11, 210/43 und 327/157.

## 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes am Standort Hülsede geschaffen.

Die Planung dient folgenden Zielen:

- Stärkung des produzierenden Gewerbes im ländlichen Raum,
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Hülsede und in der Samtgemeinde Rodenberg sowie
- planungsrechtliche und städtebauliche Einbindung eines vorhandenen Gewerbebetriebes in die Ortsrandlage.

## 1.4 Planungsvorgaben

### Raumordnung

In der Planzeichnung zum RROP<sup>2</sup> Landkreis Schaumburg 2003 befindet sich das Plangebiet in der besiedelten Ortslage (ohne Darstellung).

In südöstlicher Nachbarschaft befindet sich ein ‚Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft‘. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich randlich zu einem ‚Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung‘.

---

<sup>1</sup> ü.NHN = über Normalhöhennull: Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel (gem. Deutsches Haupthöhennetz 1992)

<sup>2</sup> RROP = Regionales Raumordnungsprogramm

### **Flächennutzungsplan**

In der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg wird der Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 44. Änderung wurde im März 2010 zur Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplanes vom Rat der Samtgemeinde Rodenberg beschlossen.

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als ‚Dorfgebiet‘ dargestellt.

### **Innenbereichssatzung**

Am 10.05.1994 wurde vom Rat der Gemeinde Hülsede die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauter Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen (siehe Kap. 1.1).

### **Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Schaumburg (2001, Vorentwurf) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt beschrieben:

- Bezüglich des Schutzgutes Arten und Biotope befindet sich der Geltungsbereich im Übergang zwischen ‚Geringer‘ und ‚Hoher‘ Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Ortslage von Hülsede ist zudem als ‚Strukturreiche Siedlung mit potenzieller Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz‘ beschrieben.
- Das Landschaftsbild ist von ‚mittlerer Bedeutung‘ und dem Typ ‚Gehölzarme Kulturlandschaft, Ackernutzung vorherrschend‘ zuzuordnen. Die Ortslage Hülsede ist als ‚Siedlung mit in Teilbereichen hoher landschaftlicher Eigenart‘ charakterisiert.
- Im Schutzgebietskonzept ist die Fläche nördlich und östlich des Geltungsbereiches als eine Fläche beschrieben, welche die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.
- Gemäß dem Zielkonzept befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den Zieltypen ‚*Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind*‘ und ‚*Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft in Gebiete mit besonderen werten und Funktionen, jedoch auch mit Entwicklungsbedarf hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes*‘.

### **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Hülsede und die Samtgemeinde Rodenberg nicht vor.

## 2. Erläuterung der Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Der Standort des gegenwärtigen Gewerbebetriebes und die Flächen für die Erweiterung (Lagerhallen) sind als ‚Gewerbegebiet‘ festgesetzt. Die Errichtung von Tankstellen soll nicht ermöglicht werden, da ein solcher Betrieb der dörflichen Lage nicht entsprechen würde. Weiterhin fehlt auf der Straße der für einen Tankstellenbetrieb erforderliche Durchgangsverkehr. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da das Plangebiet derzeit nicht für sportliche Nutzungen bzw. größere Veranstaltungen, welche Kundenverkehre anziehen - ggf. auch während der Abend- und Nachtzeiten - ausgelegt ist.

Der Standort der bestehenden dörflichen Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird als ‚Dorfgebiet‘ festgesetzt. Auch hier werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aus den o.g. Gründen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in der dörflichen Umgebung städtebaulich verträglich sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Intensität ihrer Nutzung, dem Immissionsverhalten, der Verkehrserzeugung etc. zu beurteilen.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Die Fläche des vorhandenen Gewerbebetriebes ist fast vollständig überbaut und befestigt. Mit der geplanten Lagerhalle werden auch die Erweiterungsflächen weitgehend ausgenutzt. Diese hohe Ausnutzung spiegelt sich in der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,95 wider. Dieser hohe Ansatz rechtfertigt sich damit, dass der Gewerbebetrieb traditionell in diese beengte dörfliche Lage hineingewachsen ist. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sind begrenzt im Westen durch die Straße, im Süden durch die angrenzende Bebauung und das denkmalgeschützte Schlossensemble, im Südosten durch den (bereits teilweise überbauten) Hülseder Bach und einen feuchten Niederungsbereich sowie im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen in der Ortseingangslage. Da der Erhalt des Betriebes für Gemeinde und Samtgemeinde von hoher Bedeutung ist (siehe Kap. 1.3), wird der maximalen Entwicklung der Firma Kracke auf der begrenzten Fläche der Vorrang vor einer aufgelockerten Bebauung gegeben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Entwicklung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet eine relativ geringe Flächengröße aufweist und sich in Längsausdehnung entlang der Straße erstreckt. Somit ist gewährleistet, dass alle entstehenden Gebäude entweder zur freien Landschaft oder zur Straße hin ausgerichtet sind und somit keine unzumutbar beengten Arbeitsverhältnisse entstehen können. Weiterhin werden mit dieser auf kleiner Fläche verdichteten gewerblichen Bebauung weder negative Auswirkungen auf die Umwelt verursacht, noch die Belange des Verkehrs beeinträchtigt.

Auch sonstige Belange, die der Planung entgegenstehen könnten sind nach Lage der Dinge nicht zu erkennen und wurden auch nicht im Planungsverfahren für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

Die hoch angesetzte Grundflächenzahl ist damit im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt.

In dem Dorfgebiet wird – orientiert an der vorhandenen Bebauung und an den Vorgaben der BauNVO (§ 17 Abs. 1) – eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in folgender Staffelung festgesetzt:

- In dem Bereich, in dem die neue Lagerhalle entstehen soll sowie im Bereich der angrenzenden, relativ niedrigen Firmengebäude dürfen die Gebäude eine maximale Höhe von 114 m üNN nicht überschreiten. Hiermit wird einerseits der geplante Neubau ermöglicht, welcher im Osten etwa eine Höhe von 8,90 m und im Westen von ca. 6,70 m über Gelände haben wird. Andererseits trägt diese Begrenzung der baulichen Höhe auch der sehr sensiblen Lage des Plangebietes zwischen dem Ortsrand und der denkmalgeschützten Anlage des Wasserschlosses Hülsede einschließlich seiner Parkanlagen Rechnung.
- In dem südlichen Teil des Firmengeländes dürfen Gebäude mit einer maximalen Höhe von 120 m üNN errichtet werden. Diese Höhe orientiert sich an den höchsten baulichen Anlagen, die derzeit in dieser Fläche vorhanden sind. Eine Ausnahme ist für Siloanlagen vorgesehen, welche mit 123 m üNN drei Meter höher als die übrigen Gebäude werden dürfen. Auch diese Festsetzung ist am vorhandenen Bestand orientiert.
- In dem Dorfgebiet sind Gebäude zulässig, die eine Höhe von maximal 118 m üNN erreichen. Auch diese Festsetzung entspricht der Bestandssituation.

Als Grundlage für die Festsetzungen wurde aktuell ein selektives Höhenmaß für das Gelände einschließlich der Gebäude durchgeführt.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist jeweils der höchste Punkt (Oberkante) der Gebäude. Ausnahmsweise dürfen für untergeordnete Bauteile Überschreitungen der festgesetzten Höhen zugelassen werden.

Sofern einzelne bereits vorhandene Gebäudeteile oder Aufbauten die festgesetzten Höhen überragen, bleibt dieser Bestand von der Höhenfestsetzung unberührt.

### **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung einer Baugrenze werden innerhalb der ‚Gewerbegebiete‘ und ‚Dorfgebiete‘ die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und hält im Übrigen überwiegend einen Abstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen ein.

### **Bauweise**

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Gebiet dürfen einzelne oder aneinandergebaute Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Für das Dorfgebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen, welche dicht an der Grenze und unmittelbar im Anschluss an benachbarte Gebäude errichtet wurde. Sie kann somit weder als offene, noch als geschlossene Bebauung im Sinne von § 22 BauNVO charakterisiert werden.

### **Versorgungsanlagen**

Für die als ‚nachrichtliche Darstellung ohne Festsetzungscharakter‘ dargestellte Versorgungsanlage der e.on Avacon besteht eine Grunddienstbarkeit. Der Betrieb darf durch mögliche bauliche Anlagen nicht gefährdet werden. Die Bestandspläne sind dieser Begründung als Anlage beigefügt (vgl. Anlage 1).

Des Weiteren wird auf die Leitungsschutzanweisungen, inkl. Obliegenheiten, hingewiesen, welche bei der Durchführung zu beachten sind.

### **Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Zu erhalten ist eine ortsbildprägende Birke am nördlichen Rand des Plangebietes. Weiterhin ist eine Gehölzgruppe in der nordöstlichen Spitze des Geltungsbereichs zu erhalten. Hiermit wird ein Mindestmaß an vorhandenen Grün-Elementen zur Gestaltung der Ortsrandlage im Bestand gesichert.

### **Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Um darüber hinaus ein Minimum an Gestaltung des Ortsrandes und an landschaftlicher Einbindung der neuen Lagerhalle zu erreichen, sind in Ergänzung der vorhandenen Gehölze fünf großkronige, hochstämmige Laubbäume der Arten Stieleiche und/oder Winterlinde zu pflanzen. Diese Pflanzungen müssen – um die ihnen zugedachte gestalterische Wirkung zügig erfüllen zu können – spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Beginn der geplanten Baumaßnahmen in dem Gewerbegebiet angelegt werden.

Die neuen Lagerhallen werden durch diese Eingrünung weniger dominant vor der dörflichen Kulisse der Ortschaft Hülsede und des denkmalgeschützten Wasserschlosses wirken.

### **Flächenbilanz**

Die Flächen im Geltungsbereich teilen sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	8.724 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	1.104 m <sup>2</sup>
<b>Summe (Geltungsbereich):</b>	<b>9.828 m<sup>2</sup></b>

### **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Siedlungsentwicklung, Denkmalschutz**

Der Neubau der Lagerhallen wird in unmittelbarer räumlicher Nähe zu dem vorhandenen Gewerbebetrieb der Firma Kracke GmbH errichtet. Erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind durch diese Planung nicht zu verzeichnen.

Der Erhalt einer Möbelfirma – als traditionelles Gewerbe im Süntelraum – mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen am Standort Hülsede in der Samtgemeinde Rodenberg ist für die zukünftige Siedlungs- und Ortsentwicklung in hohem Maße als positiv zu bewerten.

Mögliche Auswirkungen auf die sich in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befindlichen, denkmalgeschützten baulichen Anlagen (Wasserschloss Hülsede etc.) werden durch geeignete Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und zur Eingrünung vermieden.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der Schlossanlage und zum historischen Ortskern sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen (siehe Stellungnahme des Landkreises Schaumburg zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25.02.2010). Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird ausdrücklich verwiesen (siehe ‚Hinweise‘).

#### **3.2 Verkehrliche Belange / Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Grundstückszufahrten werden von der Straße ‚Zur Bauernstelle‘ am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgen.

Da es sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt, sind die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden bzw. sie erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz in der Ortschaft Hülsede. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

#### **3.3 Immissionen**

Es ist nicht bekannt, dass durch den vorhandenen Gewerbebetrieb störende Immissionen, z.B. in Form von Lärm, Staub oder Schadstoffen in die Nachbarschaft gelangen. Eine gutachtliche Behandlung dieses Themas wird daher für die Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet. Durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Lagerhalle sind – gegenüber dem heutigen Zustand – keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten, da mit der Errichtung der Lagerhalle keine Ausweitung der Produktion verbunden ist.

### 3.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Bezüglich der Biotoptypen stellt sich das Plangebiet derzeit überwiegend als Gewerbegebiet (OGG<sup>3</sup>) dar. Der südliche Teilbereich sowie auch der geplante Standort der Lagerflächen im Norden ist als Dorfgebiet (OD) einzustufen. Die Gärten, in denen die Lagerhallen geplant sind, sind hinsichtlich Bewuchs und Gestaltung als neuzeitliche Ziergärten zu charakterisieren. Hervorzuheben sind eine ältere Birke (innerhalb des Geltungsbereichs) und eine alte Eiche (außerhalb des Geltungsbereichs), welche den Ortseingang auf der östlichen Seite der Straße ‚Zur Bauernstelle‘ prägen.

Von der Errichtung der geplanten Lagerhalle sind Biotoptypen von geringer Bedeutung (Ziergärten) betroffen.

Der Hülseder Bach (Gewässer III. Ordnung) ist im Bereich der gewerblichen Bebauung verrohrt. Die Verrohrung besteht z.T. unterhalb der Gebäude und im weiteren Verlauf unter den Gartengrundstücken. Mit dem Bau der neuen Lagerhalle wird ein bereits verrohrten Bachabschnitt durch ein Gebäude überbaut. Für die ökologischen Funktionen des Gewässers sind hiermit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine mögliche Verlegung und Öffnung des Hülseder Baches geprüft. Eine – ökologisch sinnvolle – Offenlegung des Baches erweist sich jedoch im Ergebnis als nicht durchführbar aufgrund der Eigentumsverhältnisse<sup>4</sup> sowie der hohen baulichen Aufwendungen, die erforderlich wären, um das Gewässer in einen neu angelegten Verlauf zu führen.

Weitere besondere Belange der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist auszuführen, dass zur Minderung der möglichen Auswirkungen Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden: Es werden eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen festgesetzt und ein Mindestmaß an Eingrünung am Ortsrand gewährleistet. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild des östlich angrenzenden Niederungsbereichs sind nicht zu befürchten, da der gewerbliche Betrieb mit seiner kompakten Gebäudekulisse im Bestand bereits vorhanden ist und mit dem Neubau der geplanten Lagerhalle lediglich nach Nordosten verlängert wird.

<sup>3</sup> Kürzel für Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2004).

<sup>4</sup> Gespräche mit dem betreffenden Grundeigentümer wurden geführt.

## 4. Verfahren

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand im Zeitraum vom 01.06.2010 bis zum 30.06.2010 statt.

### 4.1 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde mit der Sitzung am 07.07.2010 vom Rat der Gemeinde Hülsede als Satzung beschlossen.

---

Hameln, den 07.07.2010



Rodenberg, den 07.07.2010

Der Gemeindedirektor:

*gez. Heilmann*

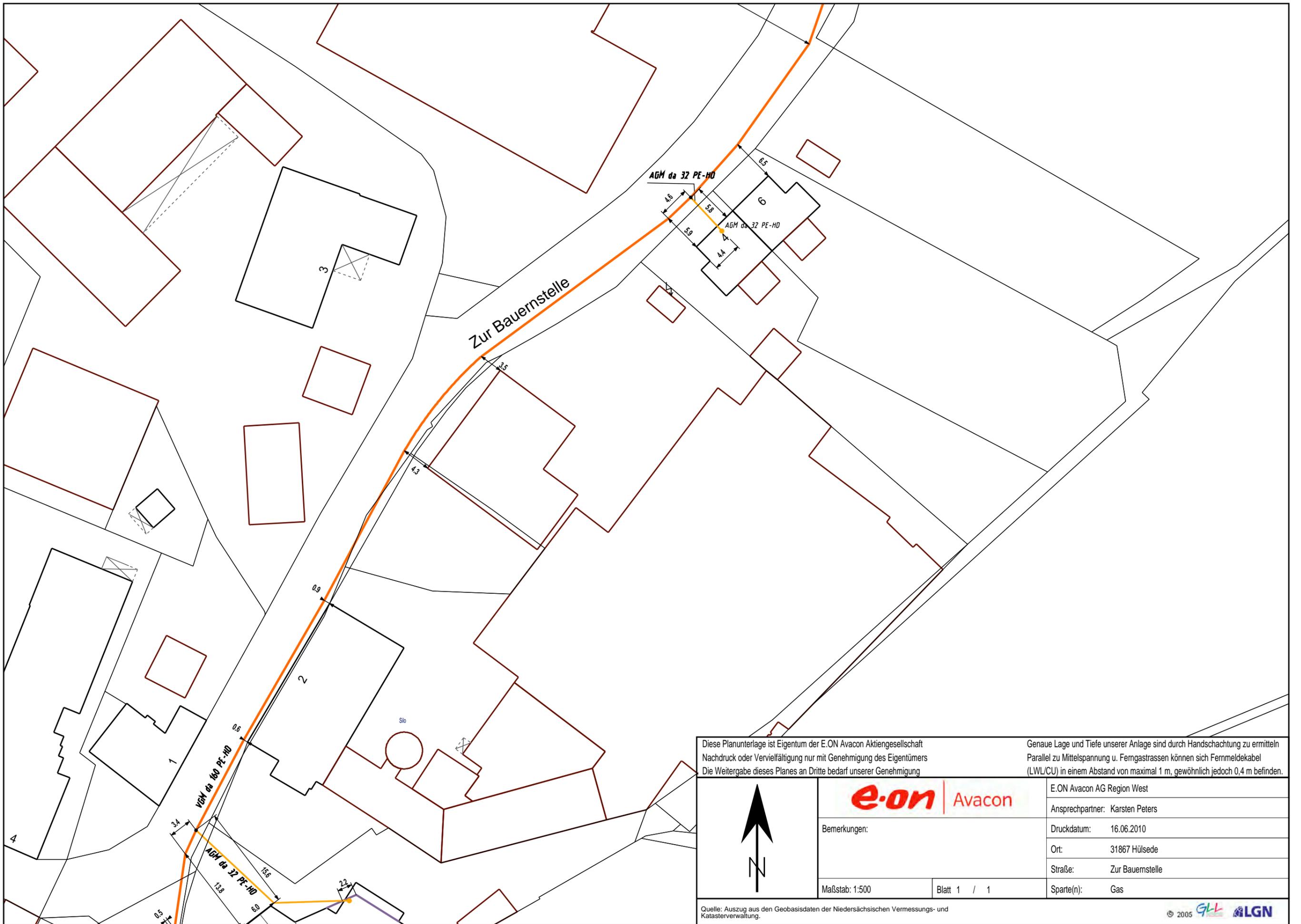


# Anhang

Anhang 1: Bestandspläne der e.on Avacon, Stand: 16.06.2010, Maßstab 1: 500





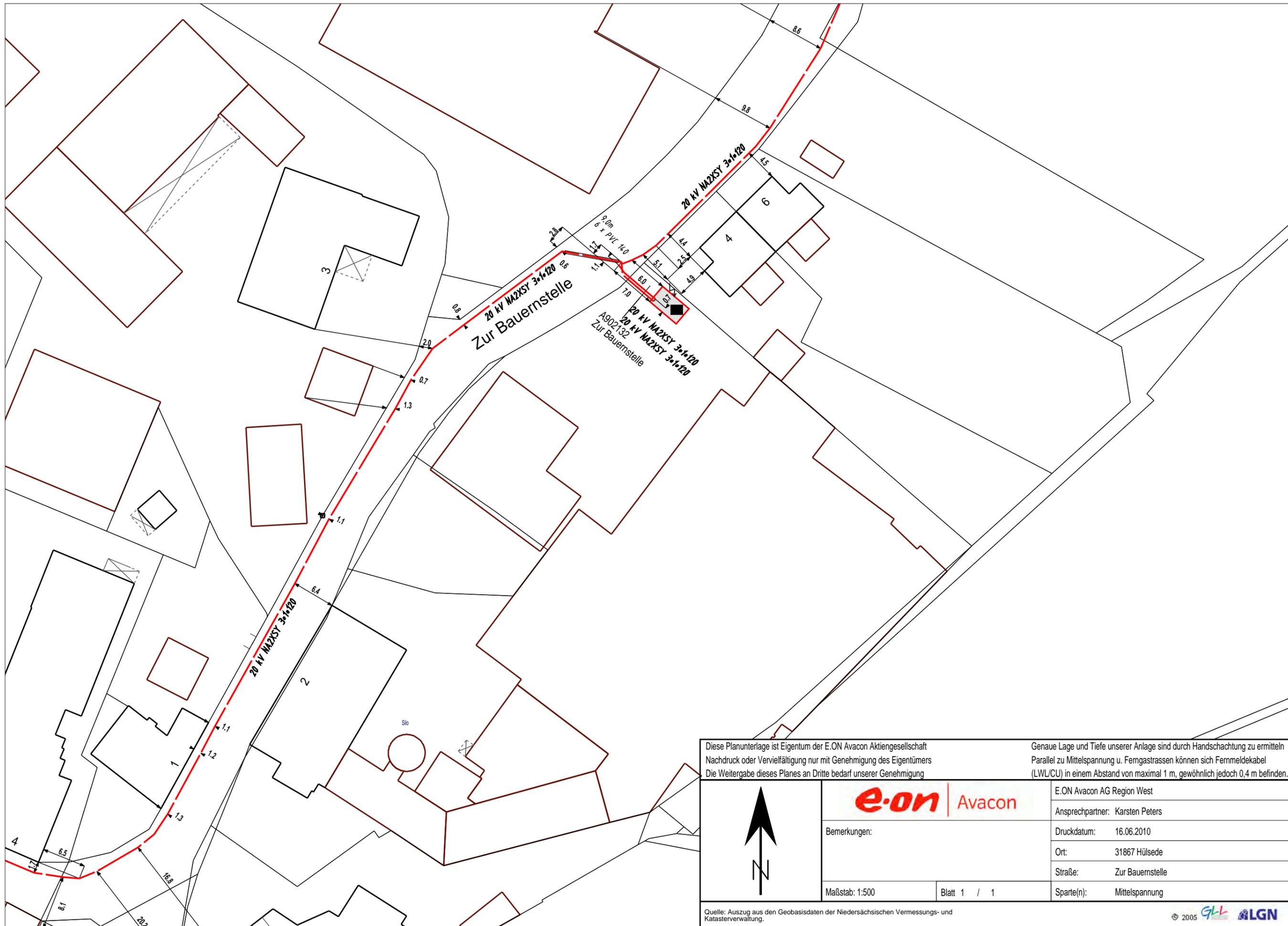


Diese Planunterlage ist Eigentum der E.ON Avacon Aktiengesellschaft  
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers  
 Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

Genauere Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln  
 Parallel zu Mittelspannung u. Ferngasstrassen können sich Fernmeldekabel  
 (LWL/CU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.

			E.ON Avacon AG Region West	
	Bemerkungen:		Anspruchspartner: Karsten Peters	
Maßstab: 1:500		Blatt 1 / 1		Druckdatum: 16.06.2010
				Ort: 31867 Hülse
				Straße: Zur Bauernstelle
				Sparte(n): Gas

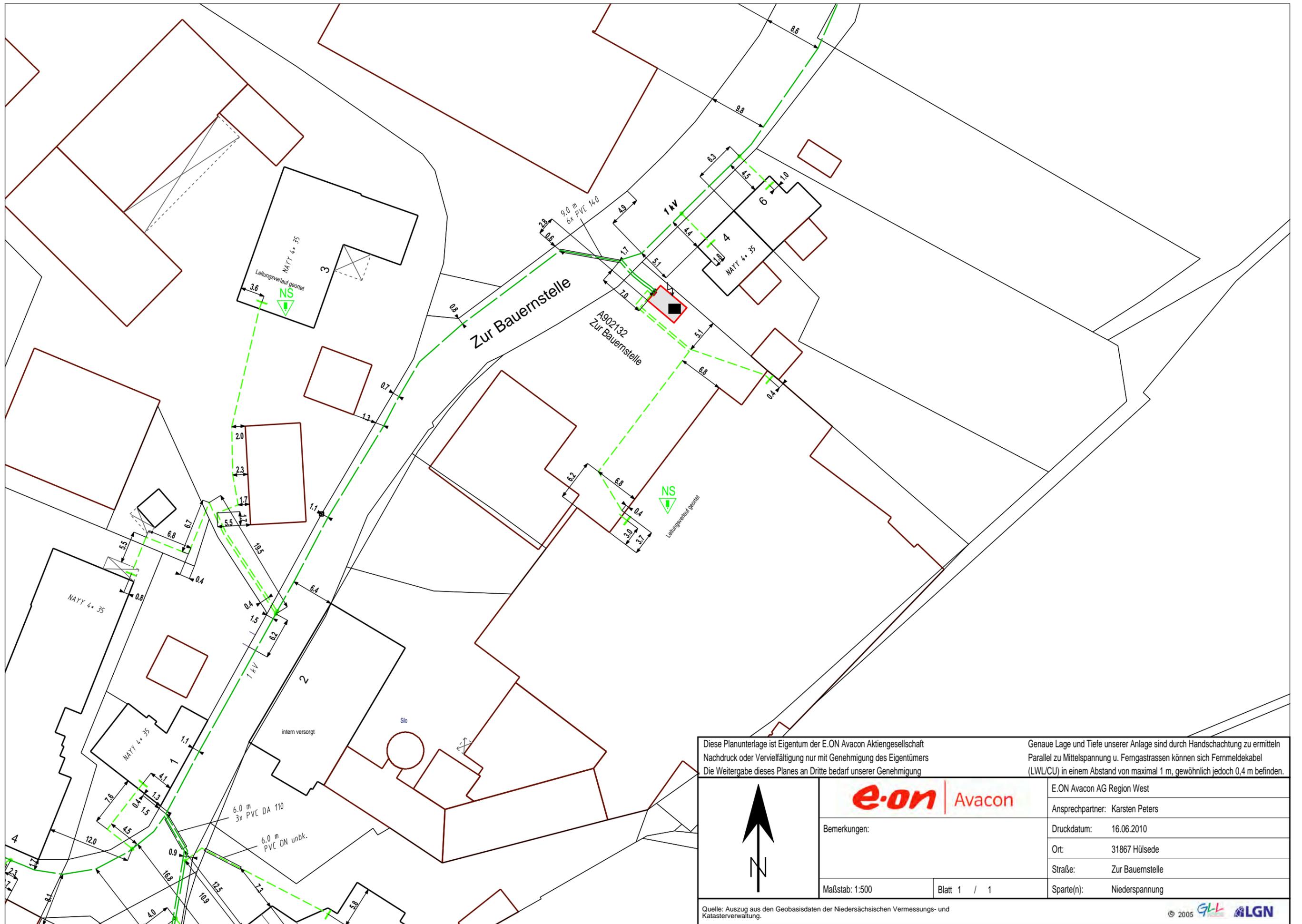
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Diese Planunterlage ist Eigentum der E.ON Avacon Aktiengesellschaft  
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers  
 Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

Genauere Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln  
 Parallel zu Mittelspannung u. Ferngastrassen können sich Fernmeldekabel  
 (LWL/CU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.

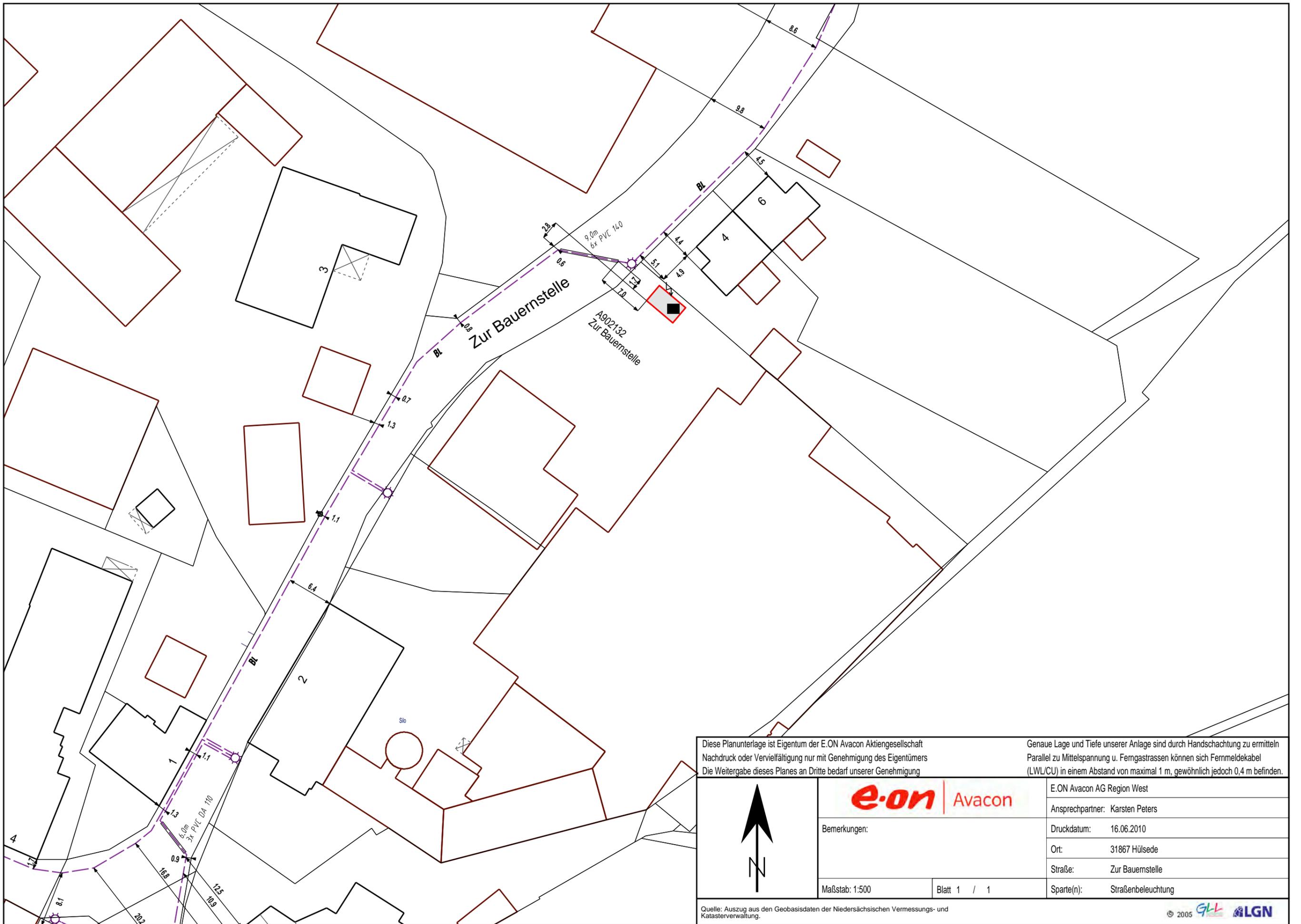
			E.ON Avacon AG Region West
	Bemerkungen:		Ansprechpartner: Karsten Peters
Maßstab: 1:500		Blatt 1 / 1	Druckdatum: 16.06.2010
			Ort: 31867 Hülsede
			Straße: Zur Bauernstelle
			Sparte(n): Mittelspannung



Diese Planunterlage ist Eigentum der E.ON Avacon Aktiengesellschaft  
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers  
 Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

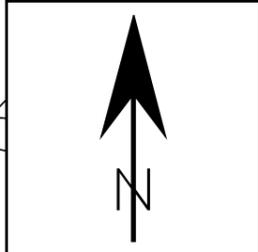
Genauere Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln  
 Parallel zu Mittelspannung u. Ferngastrassen können sich Fernmeldekabel  
 (LWL/CU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.

		E.ON Avacon AG Region West
	Bemerkungen:	Ansprechpartner: Karsten Peters
Maßstab: 1:500	Blatt 1 / 1	Druckdatum: 16.06.2010
		Ort: 31867 Hülse
		Straße: Zur Bauernstelle
		Sparte(n): Niederspannung



Diese Planunterlage ist Eigentum der E.ON Avacon Aktiengesellschaft  
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers  
 Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

Genauere Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln  
 Parallel zu Mittelspannung u. Ferngastrassen können sich Fernmeldekabel  
 (LWL/CU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.



**e-on | Avacon**

Bemerkungen:

Maßstab: 1:500      Blatt 1 / 1

E.ON Avacon AG Region West	
Ansprechpartner: Karsten Peters	
Druckdatum:	16.06.2010
Ort:	31867 Hülse
Straße:	Zur Bauernstelle
Sparte(n):	Straßenbeleuchtung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.