

# **Amtliche Bekanntmachung**

**Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zum**

**Entwurf der 67/32. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 1.109.0 „Südlich der Helenenstraße“**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die 67/32. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Gewerbebetriebe und zur Deckung des lokal bezogenen Baulandbedarfs beschlossen.

Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragen wurden, wurden bezogen auf die Biotoptypenbewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht und die daraus abgeleiteten externen Kompensationserfordernisse Änderungen und Ergänzungen erforderlich. Ferner wurden Änderungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat daher die erneute Auslegung der geänderten Entwürfe der Planunterlagen beschlossen.

Diese Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf

- den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet
- Festsetzung zur Eigenschaft der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe (Emissionskontingente) unter § 3 (3) der textlichen Festsetzungen (zuvor unter § 11)
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m auf 7,00 m im Allgemeinen Wohngebiet
- Aktualisierung der Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet
- Überarbeitung der Biotoptypenbewertung und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Umweltbericht

- Anpassung der externen Kompensationsmaßnahme (Kompensation Waldumwandlung)

Die übrigen Planinhalte bleiben unverändert.

Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die geänderten Planentwürfe der 67/32. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" einschließlich der Entwurfsbegründungen mit den Umweltberichten (Entwürfe) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

**vom 05. Oktober 2020 bis einschließlich 06. November 2020**

zu jedermanns Einsicht öffentlich im Rathaus der Stadt Bad Pyrmont aus. Die Unterlagen können im Rathaus der Stadt Bad Pyrmont, Foyer, Rathausstraße 1, 31812 Bad Pyrmont während der Dienststunden:

montags-freitags:  
08:00 - 12:30 Uhr

freitags auch:  
14:00 - 16:30 Uhr

eingesehen werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die o.g. Auslegungsunterlagen werden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bad Pyrmont (Bereich „Themen“/ „Stadtplanung“/ „Beteiligungsverfahren für aktuelle Bauleitplanungen“) zugänglich gemacht.

<https://www.stadt-badpyrmont.de/themen/stadtplanung-bauen-wohnen-gewerbe/stadtplanung/beteiligungsverfahren/>

Während der o.g. Zeit können Stellungnahmen vorgetragen werden. Diese können elektronisch übermittelt (E-Mail), schriftlich eingereicht (Post oder persönlich abgegeben) oder mündlich zu Protokoll gegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Bei anonymen Stellungnahmen muss davon ausgegangen werden, dass eine Zustellung des Abwägungsergebnisses nicht erfolgt. In Bezug auf § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

### Geregelter Zugang zum Rathaus

Das Rathaus ist nur über den Haupteingang betretbar und es besteht Maskenpflicht. Am Eingang sind die Hände zu desinfizieren. Ohne Termin ist der Zugang zur öffentlichen Auslegung nur über eine vorherige Anmeldung im Foyer möglich. Alle Besucher haben dort eine Dokumentation betriebsfremder Personen auszufüllen. Bei einer Terminvereinbarung kann diese Dokumentation auch im Vorfeld zugeschickt und ausgefüllt werden. Es wird darum gebeten, vorrangig von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, Termine zu vereinbaren. Bitte wenden Sie sich hierzu an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Sbrzesny, 05281 949 261 oder f.sbrzesny@stadt-pyrmont.de.

### Hinweise:

- Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Bad Pyrmont deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung des Bebauungsplanes bzw. die Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.
- Zur 67/32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).
- Hingewiesen wird auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB. Danach sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

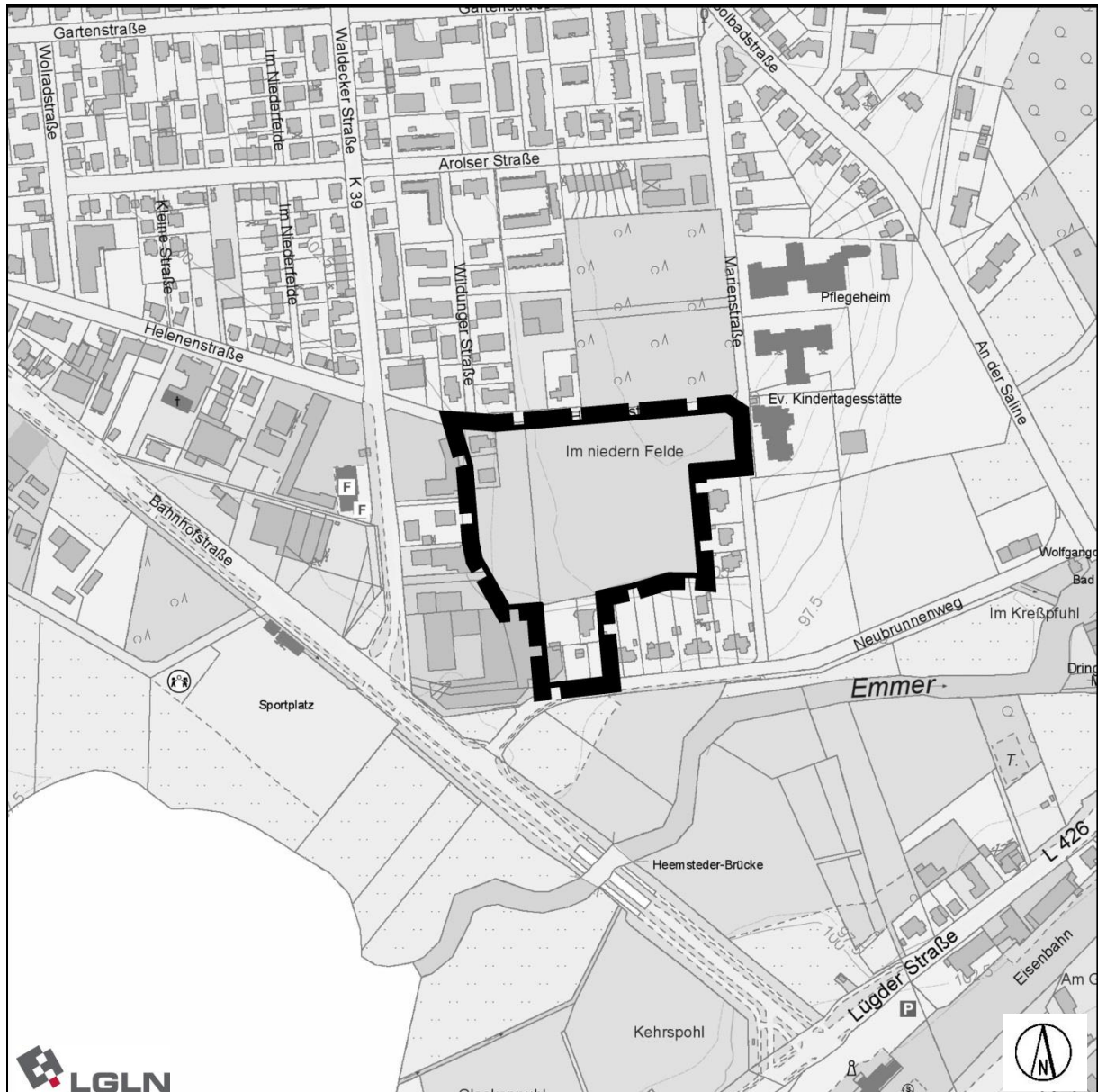
### Geltungsbereiche der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Das Änderungsgebiet der 67/32. Änderung des Flächennutzungsplans liegt südlich der Helenenstraße, östlich der Waldecker Straße, nördlich des Neubrunnenwegs und westlich der Marienstraße innerhalb der Gemarkung Oesdorf, Flur 7 und hat eine Größe von 2,4 ha.

Der rd. 4,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.109.0 liegt ebenfalls innerhalb der Gemarkung Oesdorf und umfasst in der Flur 7 die Flurstücke 150/16, 25/23, 25/22, 97/5, 96/2, 96/4, 97/16, 97/17, 97/18, 97/14, 97/12, 97/10, 97/8, 97/6, 97/3, 529/161, 152/8, 153/9, 152/13, 152/10, 152/11, 152/12, 589/96, 25/13, 25/12, 25/11, 25/10, 24/14, 148/6 tlw., 86/13 tlw..

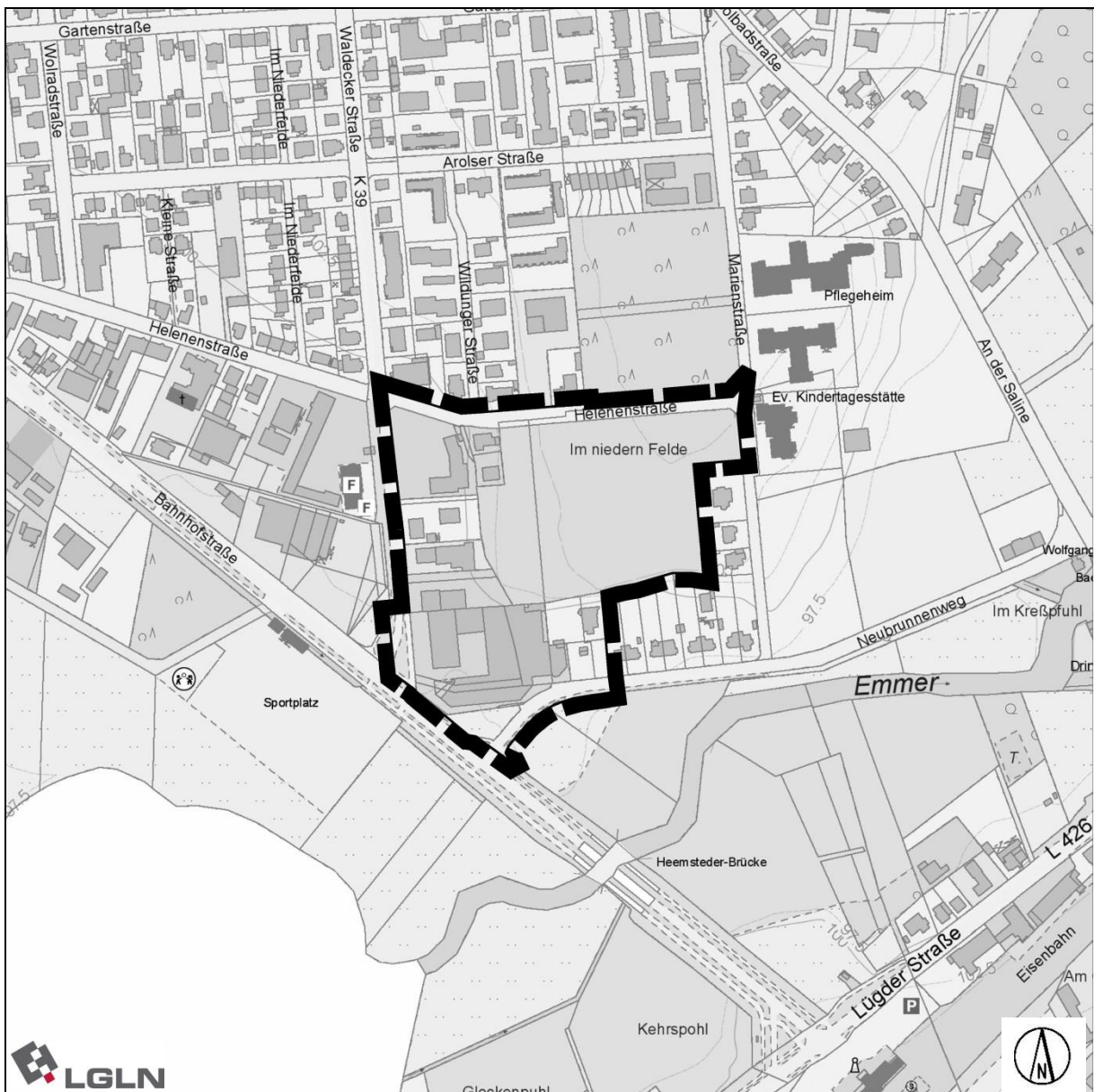
Die räumlichen Geltungsbereiche der o.g. Bauleitplanungen gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten im Maßstab 1:5.000 hervor.

### Geltungsbereich 67/32. Flächennutzungsplanänderung



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5, M. 1:5.000 © 2013 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

## Geltungsbereich Bebauungsplan 1.109.0



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5, M. 1:5.000 © 2013 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

### Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Durch die 67/32. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.109.0 "Südlich der Helenenstraße" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des bereits bestehenden Betriebsstandortes der Firma euroline GmbH sowie der im Geltungsbereich befindlichen Gewerbebetriebe geschaffen werden. Der bestehende Standort am Neubrunnenweg 5 ist aufgrund der bereits baulich genutzten Flächen, der im Norden und Osten angrenzenden Wohnnutzungen und der im Süden und Westen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Bahnhofstraße, Waldecker Straße und Neubrunnenweg) stark eingeschränkt. Aus diesem Grund stellt sich die für die Sicherung des Betriebsstandortes erforderliche Erweiterung nur auf den im nordöstlichen Anschluss gelegenen Flächen als geeignet dar. Darüber hinaus sollen ein Allgemeines

Wohngebiet und ein Mischgebiet zur Deckung des lokal bezogenen Baulandbedarfes beitragen.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

**Übergeordnete Pläne und Programme**

- Raumordnung/Regionalplanung: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)
  - Fläche zur Sicherung des Hochwasserabflusses (südlich, außerhalb der Plangebiete)
- Natur und Landschaft: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)
  - Bewertung und Bedeutung
    - der jeweiligen Biotoptypen und -komplexe
    - der Fließgewässer und des Grundwassers
    - der Böden
    - von Klima und Luft (u.a. Kaltluftentstehungsgebiete)
    - des Landschaftsbildes
  - Ziel- und Schutzgebietskonzepte
- Stadtplanung: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont, einschl. seiner wirksamen Änderungen
  - Darstellung der Arten der baulichen Nutzung (gewerbliche und gemischte Bauflächen)
- Stadtplanung: Bebauungsplan Nr. 1.83.0 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“, Stadt Bad Pyrmont
  - Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (GRZ 0,3 bzw. 0,4, II-geschossig, GFZ 0,6 bzw. 0,8, offene Bauweise), Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (GRZ 0,4 bzw. 0,5, II-geschossig, GFZ 0,6 bzw. 0,8, offene Bauweise), Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „Bauhof“ (GRZ 0,4, II-geschossig, GZF 0,6, offene Bauweise)
- Stadtplanung: Bebauungsplan Nr. 1.83.2 „Gewerbegebiet Neubrunnenweg“, Stadt Bad Pyrmont
  - Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Erhöhung GRZ im Gewerbegebiet auf 0,8, Festsetzung Baumassezahl von 0,6, maximale Firsthöhe auf 106,5 m üNN, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasen“)
- Stadtplanung: Bebauungsplan Nr. 1.2.0 „Fluchtlinienplan der Stadt Bad Pyrmont – für das Gebiet zwischen Georg-Viktor-Straße, Solbadstraße, Neubrunnenweg, Bahnhof-

straße, Humboldtstraße, mit Straßenanschlüssen Umgehungsstraße, Severinstraße, Drakestraße“, Stadt Bad Pyrmont

- Darstellung der Arten der baulichen Nutzung (gewerbliche und gemischte Bauflächen)

### **Fachgutachten**

- Immissionsschallschutz (Verkehrslärm (Straße) und Gewerbelärm): „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.109.0 „Südlich Helenenstraße“ der Stadt Bad Pyrmont“ (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 11.09.2014)
  - Beurteilung der durch Straßenverkehrsgeräusche und Gewerbelärm zu erwartenden Geräuschimmissionsbelastungen, Empfehlungen von Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Immissionsschallschutz (Gewerbelärm): „Bebauungsplan Nr. 1.109.0 „Südlich Helenenstraße“, Bad Pyrmont - Schalltechnische Stellungnahme“ (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 25.02.2016)
  - Beurteilung der durch Gewerbelärm zu erwartenden Geräuschimmissionsbelastungen, Empfehlungen von Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Boden (Versickerung und Baugrund): „Bodenuntersuchung im geplanten Baugebiet „Helenenstraße“, Bad Pyrmont“ (gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro - ARKE, Hessisch Oldendorf, 19.11.2014)
  - Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der Böden und der allgemeinen Baugrundeigenschaften
- Artenschutz (Fauna): „Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und faunistischer Erhebungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.109.0 „Südlich der Helenenstraße“, Stadt Bad Pyrmont“ (NZO GmbH, Bielefeld, November 2014)
  - Erfassung von Brutvogel-, Fledermaus- und Reptilienbeständen im Plangebiet und Analyse sowie Bewertung der mit der Planung verbundenen Konflikte sowie Vorschläge für Vermeidungsmaßnahmen

### **Umweltbericht**

- "Umweltbericht zur 67/32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Pyrmont" - in die Begründung integriert (NZO GmbH, Bielefeld, Juni 2020), Entwurf
- "Umweltbericht zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1.109.0 „Südlich der Helenenstraße“, Stadt Bad Pyrmont" - in die Begründung integriert (NZO GmbH, Bielefeld, Juni 2020), Entwurf

Die Umweltberichte enthalten Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch/menschliche Gesundheit (Auswirkungen auf die Erholungsfunktion, Veränderung der Schallimmissionsbelastung)
- Pflanzen (Bewertung von Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz)/Tiere (Prüfung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen, hier: u.a. Vögel, Fledermäuse und Reptilien) und biologische Vielfalt,
- Boden/Fläche (Bewertung schädlicher Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen durch zusätzliche Versiegelung, Aussagen zur Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen),
- Wasser (Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildung sowie den Hochwasserschutz und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, Heilquellenschutzgebiet),
- Klima/Luft (Auswirkungen der Bebauung auf Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen),
- Landschaft (Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild),
- Kultur- und sonstige Sachgüter (Bewertung der Auswirkungen auf archäologische Bodenfunde und Baudenkmale)

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich (u.a. interne und externe Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz).

### **Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie privaten Personen**

*Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:*

- Naturschutz (Eingriffe): Hinweis zu Eingriffen in die Natur im Allgemeinen und zu bestehenden Gehölzstrukturen (Jungwald) im Plangebiet (NABU Bad Pyrmont)
- Naturschutz (Versiegelung/Grünflächen): Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Versiegelung und zu öffentlichen Grün- und Gehwegflächen (NABU Bad Pyrmont; Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)
- Naturschutz (Kompensation): Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen (NABU Bad Pyrmont)
- Heilquellenschutz (Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont): Hinweise zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und die Heilquellenschutzgebietsverordnung (Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH (mit Bezug auf das Schreiben der Firma Geo-Dienste GmbH); Landkreis Hameln-Pyrmont)



- Gewässerschutz (Überschwemmungsgebiet): Hinweise zur Lage im Überschwemmungsgebiet (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Immissionsschutz (Gewerbelärm): Hinweise zur Emissionskontingentierung im Plangebiet und die daraus resultierenden Geräuscheinwirkungen (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim)
- Entsorgungseinrichtungen (Oberflächenentwässerung): Hinweise zur Oberflächenentwässerung (Retentionsvolumen und Abflussspende) (Landkreis Hameln-Pyrmont; NABU Bad Pyrmont)
- Bodenschutz (Altlasten): Hinweise zu Altlasten im Plangebiet (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Militärische Belange (Radaranlage): Hinweis auf die Lage im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Auenhausen (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)
- Stadtplanung (Einzelhandel): Hinweis zu den textlichen Festsetzungen, Empfehlung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Stadt Lügde)
- Stadtplanung (rechtsverbindliche Bebauungspläne): Hinweis zur Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches mit bestehenden Bebauungsplänen und eines Fluchtlinienplanes (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Stadtplanung (Bauverbotszone): Hinweise zur „Bauverbotszone“ entlang der L 426 (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)

*Aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:*

- Naturschutz (Waldrodung): Hinweis zur Bewertung der im Plangebiet erfolgten Waldrodung (Landkreis Hameln-Pyrmont) und Hinweis zur Integration des Waldbestandes in die Planung (NABU Bad Pyrmont)
- Naturschutz (Eingriffsbilanzierung): Hinweis zur Bewertung der geplanten Biototypen mit dem Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- Naturschutz (Gehölzpflanzungen): Hinweis zu den grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzqualitäten) und zur Berücksichtigung einer Rahmeneingrünung mit Baumpflanzungen (NABU Bad Pyrmont)
- Naturschutz (Versiegelung): Hinweise zur Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet (NABU Bad Pyrmont)
- Naturschutz (Kompensation): Hinweise zur geplanten Kompensation über den Kompensationspool der Stadt Bad Pyrmont (NABU Bad Pyrmont)
- Artenschutz (Fauna und Biotope): Hinweis zur Bewertung der Brutvogel- und Fledermausvorkommen und deren Nutzung bestehender Biotopkomplexe (Landkreis Hameln-Pyrmont, NABU Bad Pyrmont)

- Immissionsschutz (Gewerbelärm): Hinweise zur Emissionskontingentierung im Plangebiet und die daraus resultierenden Geräuscheinwirkungen (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim)
- Heilquellenschutz (Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont): Hinweise zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und die Heilquellenschutzgebietsverordnung (Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH (mit Bezug auf das Schreiben der Firma Geo-Dienste GmbH))

Bad Pyrmont, 17.09.2020

STADT BAD PYRMONT  
DER BÜRGERMEISTER

Blome