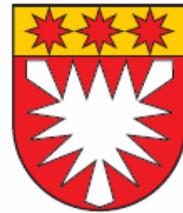


STADT HESSISCH OLDENDORF
DER BÜRGERMEISTER



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 45
2. Änderung**

**„Vorhaben- und Erschließungsplan
Segelhorster Str./ Lange Str.“**

Ortsteil Hessisch Oldendorf

Verfasser: Dipl.- Ing. Martina Kexel
Fassung: Abschrift

Gliederung

1. Grundlagen

- 1.1 Anlass**
- 1.2 Geltungsbereich**
- 1.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**
- 1.4 Gesetze und Verordnungen**
 - 1.4.a Baugesetzbuch**
 - 1.4.b Baunutzungsverordnung**
 - 1.4.c Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte**
 - 1.4.d Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz**
 - 1.4.e Niedersächsische Bauordnung**
- 1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**
 - 1.5.a Regionales Raumordnungsprogramm**
 - 1.5.b Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf**
 - 1.5.c vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, und seine 1. Änderung**

2. Aufgabe des Bebauungsplanes/ vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Zustand des Plangebietes und städtebaulicher Kontext

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5. Inhalt des Bebauungsplanes

6. Immissionen

7. Umweltbelange

8. Städtebauliche Werte

9. Erschließung

10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte

11. Bodenordnung

12. Durchführungsvertrag: Kostenübernahme, Übernahme von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag vom 20.06.2006

13. Abwägung

13.1 Abwägung der anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

13.2 Abwägung der anlässlich der Behördenbeteiligung gemäß § 4.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

14. Beschlüsse

1. Grundlagen

1.1 Anlass

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung vom 27.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Segelhorster Str./ Lange Str.“, Ortsteil Hessisch Oldendorf, gefasst. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt auf Basis der Vorgaben des § 13 BauGB.

Zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3.2 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4.2 BauGB gefasst.

Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, wird parallel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens der Durchführungsvertrag erarbeitet und von den beiden Vertragspartnern noch vor Satzungsbeschluss unterzeichnet. Anschließend erfolgt die notarielle Beglaubigung.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Maßnahmenplan, hier 1. OG des Gebäudeteils 1- „Fläche für das gewerblich betriebene Gesundheitszentrums“, zu Grunde. Dieser Plan wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Der Anlass für die Durchführung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, liegt darin begründet, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung definierte Nutzungskatalog eine aktuell zusätzlich gewünschte gewerbliche Nutzung nicht zulässt. Das Nutzungsspektrum wird um ein „gewerblich betriebenes Gesundheitszentrum“ ergänzt.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, überlagert vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Änderung, OT Hessisch Oldendorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 15.012 m² und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Hessisch Oldendorf,

Flur 12, Flurstücke: 36/3, 36/4, 488/41, 39/13, 36/5, 39/10, 105/7, 102/3, 39/11, 105/5, 105/8 und 36/6 sowie

Flur 17, Flurstücke 126/2, 126/3 und 126/7 teilweise, und

Flur 5, Flurstücke 13/1 und 13/2.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des BP Nr. 45, 2. Änderung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Segelhorster Str./ Lange Str.“, Ortsteil Hessisch Oldendorf, ist in der Planzeichnung im M= 1:1000 verbindlich dargestellt.

1.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dass kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, welches der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter anderem ein Nutzungsspektrum definiert. Dieses wird mit der hier in Rede stehenden Ergänzung um ein gewerblich betriebenes Gesundheitszentrum erweitert.

Alle weiteren Planinhalte bleiben unverändert.

Die hier in Rede stehende Ergänzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Ergänzung des Nutzungsspektrums um ein gewerblich betriebenes Gesundheitszentrums löst keine Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Insofern ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens angezeigt.

1.4 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

1.4.a Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Rechtskraft ab 13.05.2017.

1.4.b Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Rechtskraft ab 13.05.2017.

1.4.c Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Rechtskraft ab 13.05.2017.

1.4.d Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)In der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434).

1.4.e Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

In der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).

1.5 Rechtliche Rahmenbedingen und planerische Vorgaben

1.5.a Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln- Pyrmont (RROP) Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im RROP wiedergegeben. Das RROP für den Landkreis Hameln- Pyrmont ist seit 2001 rechtskräftig, derzeit in Überarbeitung befindlich.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Hessisch Oldendorf als Grundzentrum aus. Daneben ist die Stadt Hessisch Oldendorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung, OT Hessisch Oldendorf, entspricht den Vorgaben des RROP.

1.5.b Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Plangebiet „M- Gemischte Baufläche“ dar.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung, OT Hessisch Oldendorf, kann die Anpassung an den Flächennutzungsplan gemäß § 7 BauGB angenommen werden.

1.5.c Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, und seine 1. Änderung

Am 26.11.1997 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, mit der Durchführung des Anzeigeverfahrens in der örtlichen Presse in Kraft getreten.

Zielsetzung der Planung war es, eine ehemalige Industriebrache am östlichen Rand der Kernstadt zu revitalisieren, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dienstleistungs- und Einkaufszentrums, einer Rettungswache sowie einer Wohnanlage geschaffen wurden.

Zeitnah wurde das Dienstleistungszentrum und die Rettungswache realisiert.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 09.05.2007 wurde dem Anpassungswunsch des damaligen Flächeneigentümers entsprochen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnanlage wurden zugunsten einer Erweiterung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrum aufgegeben.

Die Erweiterung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrum wurde zeitnah umgesetzt.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes / Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des BauGB.

Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wird darüber hinaus die abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme, ihre

Durchführungsfrist sowie die Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vertraglich gesichert.

In diesem Sinne soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung, OT Hessisch Oldendorf, die für seinen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Realisierung schaffen. Mit dem Durchführungsvertrag binden sich die beiden Vertragsparteien.

3. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Änderung, OT Hessisch Oldendorf, sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Mit der Erweiterung des Nutzungskatalogs um ein gewerblich betriebenes Gesundheitszentrums werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung geschaffen und die gesamtwirtschaftliche Basis des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums gestärkt.

4. Zustand des Plangebietes und Städtebaulicher Kontext

Beim Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie-/ Gewerbestandort, der bereits Mitte der 1990er Jahre brachgefallen war.

Das Gelände liegt östlich der historischen Altstadt von Hessisch Oldendorf, im Kreuzungsbereich der Langen Straße und der Segelhorster Straße. Es ist siedlungsstrukturell allseitig eingebunden in die nördlich, östlich und südlich gelegenen Wohngebiete und die westlich angrenzende Kernstadt, die historisch den zentralen Versorgungsbereich bildete und zurzeit erheblichen Veränderungsprozessen unterlegen ist.

Die Entwicklungstendenz großflächiger Einzelhandelsstandorte war in der kleinteilig parzellierten historischen Altstadt nicht realisierbar und führte zu Standorten außerhalb des Siedlungskerns. Vorrangig im Westen entstanden mehrere großflächige Märkte.

Nach Abbruch der gewerblich/ industriellen Gebäudealtsubstanz konnte mit der anschließenden Entwicklung des hier in Rede stehenden Areals als Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort ein innerstädtischer Problembereich wiederbelebt werden und das versorgungsstrukturelle Gegengewicht für die östlich der Kernstadt gelegenen Siedlungsbereiche geschaffen werden.

Mehrfacher Eigentümerwechsel führte über die letzten Jahre zu einem allgemeinen Abwärtstrend. Verschiedene Mieter verließen den Standort.

Die Aufgabe des großflächigen Einzelhandelsstandorts in 2015 machte sich erheblich bemerkbar, insbesondere für die Bürger der östlich der Kernstadt gelegenen Siedlungsbereiche und Ortsteile.

Die nunmehr geplante Revitalisierung, insbesondere die Wiedereröffnung des großflächigen Lebensmittelmarktes und weiterer ergänzender Anbieter, wird innerhalb der Kernstadt wieder für ein ausgewogenes Verteilungsverhältnis im Hinblick auf die Versorgung der Bürger mit Artikeln des täglichen Bedarfs sorgen. Die

Ergänzung des Nutzungsspektrums auf dem Gelände um ein gewerblich betriebenes Gesundheitszentrums trägt zur weiteren Belebung des Standorts bei.

5. Inhalt der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung, OT Hessisch Oldendorf, definierte Nutzungskatalog wird nunmehr um ein „gewerblich betriebenes Gesundheitszentrums“ ergänzt.

6. Immissionen

Die Inhalte der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, lösen keine weitere Auseinandersetzung mit dem Immissionsschutz aus. Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein schalltechnisches Gutachten des Büros Bonk- Mair- Hoppmann GbR vor.

7. Umweltbelange

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um im Gebäudeteil-1 entlang der Segelhorster Straße ein gewerblich betriebenes Gesundheitszentrum im ersten Obergeschoss realisieren zu können. Dafür ist die Ergänzung des ursprünglich vorgesehenen Nutzungskatalogs erforderlich.

Eine weitere Anpassung und/ oder Ergänzung des bereits vorhandenen Planungsrechts ist nicht erforderlich.

Mit der Ergänzung des Nutzungskatalogs wird kein Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst.

8. Städtebauliche Werte

Größe des räumlichen Geltungsbereiches: 15.012 m² (ca. 1,50 ha)
Überbaubare Fläche: 6.282 m² (ca. 0,62 ha)

9. Erschließung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, sind bereits vollständig erschlossen.

10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte

Die Inhalte der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, OT Hessisch Oldendorf, lösen keine weitere Auseinandersetzung mit den Themen Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte aus.

11. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12. Durchführungsvertrag: Kostenübernahme, Übernahme von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag vom 20.06.2006

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hessisch Oldendorf wird noch vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger unter § 4 zur Kostenübernahme des Vertrages, seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planungs- und Bekanntmachungskosten.

Die Inhalte des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hessisch Oldendorf nehmen ausschließlich Bezug auf die anlassgebende Nutzungserweiterung um das gewerblich betriebene Gesundheitszentrum.

Als Rechtsnachfolger des vorangegangenen Vertragspartners übernimmt der Vorhabenträger alle sonstigen Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag vom 20.12.2006. So auch die Durchführungsfrist und die Folgen bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung.

Bestandteil des Durchführungsvertrags ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, hier das 1. OG des Bauteils 1- Fläche für das gewerblich betriebene Gesundheitszentrum.

13. Abwägung

13.1 Abwägung der anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nach vorangegangener frist- und formgerechter öffentlicher Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 06.12.2017 bis zum 10.01.2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Aushangs in den Räumlichkeiten des Rathauses der Stadt Hessisch Oldendorf.

Es wurden weder Hinweise noch Anregungen vorgebracht, weder schriftlich noch mündlich.

Insofern ist eine Abwägung nicht erforderlich.

13.2 Abwägung der anlässlich der Behördenbeteiligung gemäß § 4.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nach vorangegangener frist- und formgerechter Aufforderung konnten die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.12.2017 bis zum 10.01.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung ihre Stellungnahmen zur Bauleitplanung abgeben.

Es wurde eine Anregungen vorgebracht:

13.2.a Landkreis Hameln – Pyrmont, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 09.01.2018

Die Untere Denkmalschutzbehörde regt an, die auch außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen sichtbaren Denkmäler in der unmittelbaren Umgebung als solche kenntlich zu machen.

Abwägung:

Die Anregung entfaltet keine unmittelbare Planrelevanz für den Geltungsbereich der Bauleitplanung. Die Ergänzung der Planunterlage um die

Denkmäler „Reste der Stadtbefestigung“ und „ehemaliger Kirchfriedhof“ kann erfolgen.

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird gefolgt.

14. Beschlüsse

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 26.04.2018 beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 11.07.2018

Gez. Krüger L.S.
Der Bürgermeister