

Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 69

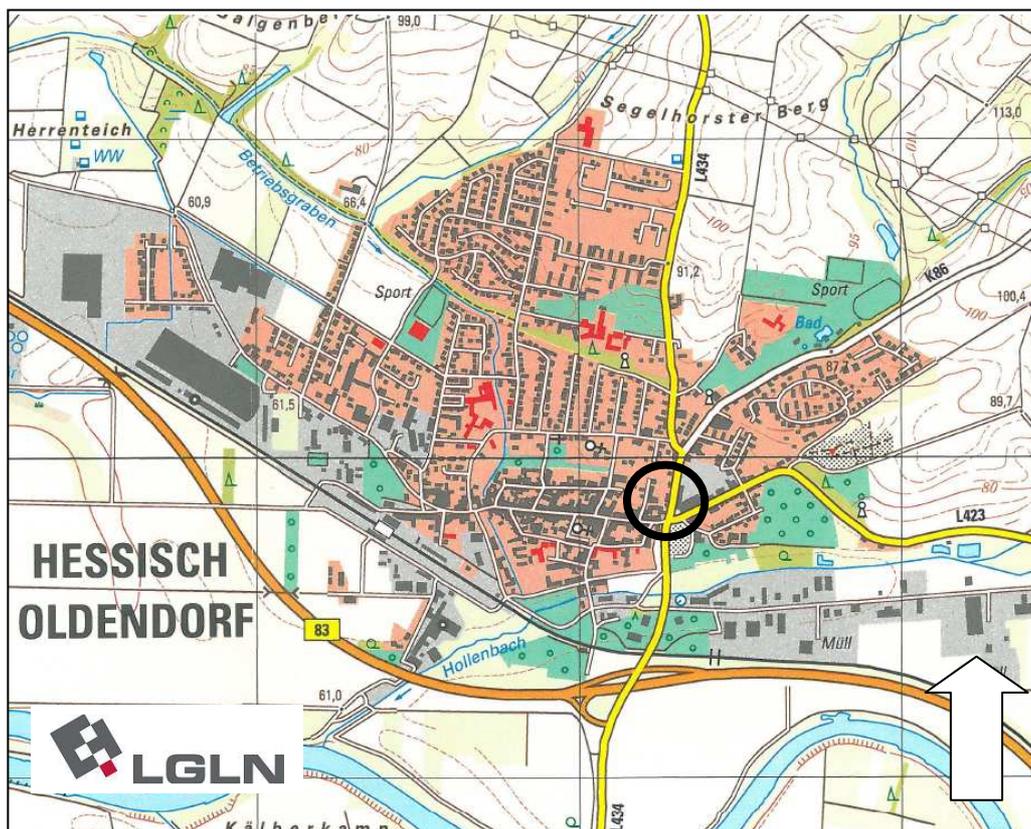
„Östliche Ergänzung Kernstadt Hessisch Oldendorf“

**ST Hessisch Oldendorf
mit örtlichen Bauvorschriften**

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ABSCHRIFT



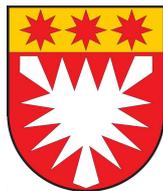
**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Gliederung

1	Anlass, Aufgabe des Bebauungsplans und Rahmenbedingungen	Seite	2
2	Gewähltes Verfahren		2
3	Geltungsbereich		3
4	Planerische Vorgaben		3
	4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)		3
	4.2 Flächennutzungsplan (FNP)		4
	4.3 Einzelhandelsgutachten		4
5	Ziel und Zweck der Planung , städtebauliches Konzept		5
6	Festsetzungen und Bauvorschriften		6
	6.1 Art der baulichen Nutzung		6
	6.2 Maß der baulichen Nutzung		8
	6.3 Bauweise und Baugrenzen		8
	6.4 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen gem. § 84 NBauO		8
7	Erschließung		13
8	Städtebauliche Werte		15
9	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte		15
10	Bodenordnung		16
11	Kosten		16
12	Abwägung		16
13	Beschluss		20

Auftraggeber:



Stadt Hessisch Oldendorf

Marktplatz 13

31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.

ARCHITEKT & STADTPLANER

FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67

peter.flaspoehler@t-online.de

www.peter-flaspoehler.de

1 Rahmenbedingungen, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans und Rahmenbedingungen

Die innerstädtischen Grundstücksflächen zwischen der historischen Altstadt Hessisch Oldendorf und der Segelhorster Straße sind zwar als räumlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbezugs von Hessisch Oldendorf zu werten, die aktuell bestehenden Nutzungsstrukturen erfüllen diese Funktion jedoch weitgehend nicht.

Im Einmündungsbereich der Segelhorster Straße zur Langen Straße besteht ein Garagengrundstück. Nördlich schließen Wohn- und Büronutzungen an. Als Nutzung von besonderer Bedeutung ist das *Hotel Baxmann* zu nennen, das einzige Hotel im Kernstadtbereich.

Für diese innerstädtischen Grundstücksflächen liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben sind somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bereich wird zwar durch die *örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung für den Bereich der Altstadt Hessisch Oldendorf* erfasst, liegt aber – mit Ausnahme des Garagengrundstücks - außerhalb des Geltungsbereichs der *Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbeanlagensatzung)*.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Situation besteht die Gefahr, dass sich hier Nutzungen ansiedeln, die negative Milieuveränderungen bewirken können und somit städtebaulich kritisch zu beurteilen sind. Außerdem ist es in den Teilen des Plangebiets, die außerhalb des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung liegen, aktuell zulässig überdimensionierte Werbeanlagen aufzustellen.

Um einen bauleitplanerischen Lückenschluss zu erreichen und problematischen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 „Östliche Ergänzung Kernstadt Hessisch Oldendorf“ gefasst.

Aufgabe dieses Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung der maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen und in diesem Teil des Kernstadtbereichs den einheitlichen Rechtszustand gem. § 30 BauGB zu erreichen.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen.

2 Gewähltes Verfahren

Dieser Bebauungsplan Nr. 69 „Östliche Ergänzung Kernstadt Hessisch Oldendorf“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO

fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnte. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 „Östliche Ergänzung Kernstadt Hessisch Oldendorf“ schließt westlich an die Segelhorster Straße (Landesstraße 434) an und betrifft im Wesentlichen bebaute Grundstücksflächen.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Dieser wurde so gewählt, um durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 einen bauleitplanerischen Lückenschluss zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ und Nr. 45 „Dienstleistungszentrum Segelhorster Straße“ zu erreichen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und mögliche Beeinträchtigungen der Innenstadtfunktionen abzuwenden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,36 ha.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des LROP werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden.

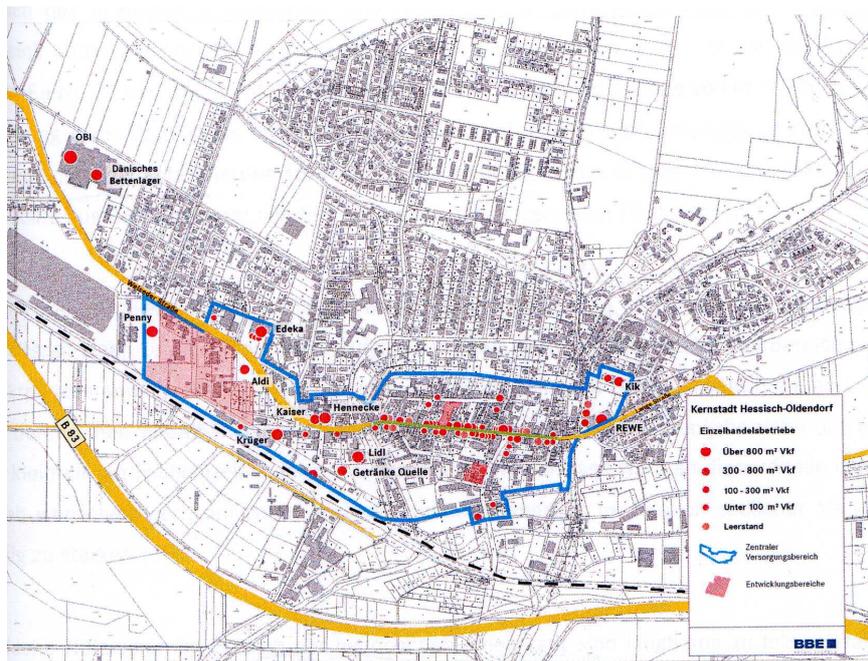
Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen. Der Stadt werden regionalplanerisch die *Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* zugewiesen, wobei die Kernstadt Hessisch Oldendorf die zentrale Versorgungsfunktion übernehmen soll. Inhalt und Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen Zielsetzungen dar und stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Änderungsbe-
reich *gemischte Bauflächen* dar. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können auf
Grundlage dieser FNP-Darstellung u. a. *Misch-* und *Kerngebiete* entwickelt werden.

4.3 Einzelhandelsgutachten

Im Auftrag der Stadt Hessisch Oldendorf wurde im Jahre 2009 durch die BBE ein Einzelhandelskon-
zept für das Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf erstellt. Das Gutachten benennt u. a. den zentra-
len Versorgungsbereich (Hauptzentrum Hessisch Oldendorf), der nach Auffassung der BBE im Wes-
entlichen zu beiden Seiten der Langen Straße zwischen dem *REWE-Markt* im Osten und dem *Pen-
ny-Markt* im Westen angesiedelt ist. Innerhalb dieser Zone sollen die zentralen Versorgungs-,
Dienstleistungs- und Kulturangebote angesiedelt bzw. vorgehalten werden. Das Plangebiet liegt
innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs für Hessisch Oldendorf, der nachfolgend abgebildet
ist.



**Das Hauptzentrum
Hessisch Oldendorf**
Quelle: BBE 2009

Nach BBE-Gutachten zeichnet sich das Hauptzentrum *durch eine strukturelle Differenzierung aus. Der
historische Ortskern bildet im Zentrum der Kernstadt einen Einzelhandelsschwerpunkt mit hoch verdich-
teten Besitzstrukturen im kleinteiligen Facheinzelhandel, ergänzt durch verbrauchernahe Dienstleis-
tungen sowie Gastronomie.* Aufgrund der Kleinteiligkeit und der beengten Grundstücksverhältnisse
sollte beim Standortbereich *Lange Straße der Fokus auf der Standortsicherung kleinteiliger Fachge-*

schäfte liegen. Entsprechende Marketingmaßnahmen zur langfristigen Sicherung der Außendarstellung sind unverzichtbar.¹

5 Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept

Die Versorgungsaufgabe mit Waren des allgemeinen täglichen Bedarfs der Bevölkerung der Stadt Hessisch Oldendorf wird heute bereits durch verschiedene Läden, insbesondere durch die beiden, an den jeweiligen Polen des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen flächenintensiven Einzelhandelsbetriebe erfüllt. Im historischen Altstadtbereich soll das Hauptzentrum durch kleinteiligen Facheinzelhandel ergänzt und durch verbrauchernahe Dienstleistungen sowie Gastronomie geprägt werden. Das Plangebiet liegt auf bzw. unmittelbar vor dem historischen Stadtwall und ist Bindeglied zwischen dem großflächigen Einzelhandel auf der Ostseite der Segelhorster Straße, den nördlich gelegen Wohngebieten und der historischen Altstadt. Übergeordnetes Planungsziel ist die Aufwertung der Grundstücksflächen im Plangebiet als funktionsfähiger Bestandteil des Hauptzentrums von Hessisch Oldendorf.

Es liegen insbesondere folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde:

- Fortführung der positiven Innenstadtentwicklung, die mit der Stadtsanierung eingeleitet wurde,
- Stärkung der örtlichen Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Struktur,
- Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Kernstadt Hessisch Oldendorf,
- Förderung des innerstädtischen Wohnens,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen, die sich schädigend auf die Entwicklung der Innenstadt auswirken können,
- Formulieren rahmensetzender Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Zum Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Die Planänderung soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus wird der Einsatz von Solarenergie und Fotovoltaik empfohlen. An dieser Stelle wird auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)“ hingewiesen, das seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist und letztmalig 24.02.2011 geändert wurde.

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 434. Von der L 434 gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

¹ Quelle: Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf, BBE 2009

6 Festsetzungen und Bauvorschriften

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt differenzierte *Arten der baulichen Nutzung* fest, die sich an den zuvor beschriebenen Entwicklungszielen und am baulichen Bestand orientieren. So soll erreicht werden, dass sich die einzelnen Bereiche entsprechend ihrer städtebaulichen Vorprägung entwickeln, in den Nutzungen ergänzen und die Gefahr gegenseitiger Störungen gemindert wird.

Kerngebiet

Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Altstadtbereich ist die Bebauung an der Langen Straße durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ als *Kerngebiet (MK)* festgesetzt. Der Einmündungsbereich der Segelhorster Straße ist städtebaulich als Eingangsbereich und Tor zur historischen Altstadt zu werten und wird entsprechend dieser Bedeutung ebenfalls als *Kerngebiet* festgesetzt.

So wie im gesamten zentralen Innenstadtbereich, werden auch innerhalb dieses *Kerngebiets Wohnungen gem. §§ 7 Abs. 2 Nr. 6, 7 Abs. 2 Nr. 7 und 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO* allgemein zugelassen. Im kleinstädtischen Hessisch Oldendorf liegt noch eine starke Verflechtung von Wohnen und Gewerbe vor, die insbesondere im Altstadtbereich unterstützt werden soll. Weiterhin wird durch diese Regelung die in einem Teil des *Kerngebiets* bestehende Wohnnutzung berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 15 BauNVO zu den allgemeinen Voraussetzungen über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen verwiesen. Danach sind Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Im *Kerngebiet* sind Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung vom 15.05.1986 (BGBl.I S. 721) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hierbei um Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen. Der Ausschluss von Spielhallen etc. erfolgt, weil im Bereich der Langen Straße bereits eine Häufung dieser Betriebe zu erkennen ist, mit negativen Auswirkungen auf das unmittelbare städtebauliche Umfeld, die benachbarte Einzelhandelsstruktur und die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens.

Weiterhin sind Tankstellen im Kerngebiet dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Mischgebiet

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan ein *Mischgebiet (MI)* fest. *Mischgebiete gem. § 6 BauNVO* dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sollen in diesem Teil des Plangebiets zu möglichst gleichen Anteilen vertreten sein. Die betroffenen Grundstücke weisen bereits eine gemischte Prägung auf.

Im Mischgebiet sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Sex-Shops.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben in der Regel einen großen Flächenbedarf. Sie wären demzufolge nur bei einer Zurückdrängung der übrigen Nutzungen realisierbar. Hiermit wäre eine städtebaulich unerwünschte Veränderung des Gebietes verbunden, der durch den Ausschluss von Tankstellen entgegengewirkt werden kann.

Zu den problematischen Nutzungen gehören weiterhin *Vergnügungsstätten*. Als *Vergnügungsstätten* versteht der Gesetzgeber *Gewerbebetriebe besonderer Art* wie Spielhallen, Amüsierbetriebe (auch bordellartige) und Diskotheken. *Vergnügungsstätten* sollen nicht generell aus dem Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf verbannt werden, da auch sie zur Attraktivität und Angebotsvielfalt beitragen können. So sind beispielsweise verschiedene Formen von *Vergnügungsstätten* im benachbarten *Kerngebiet* zulässig. Es ist jedoch städtebauliches Ziel, diese Nutzungen dort auszuschließen, wo Störungen, Nutzungskonflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds zu erwarten sind. Dies ist in diesem *Mischgebiet* der Fall, weil die Ansiedlung einer oder mehrerer Vergnügungsstätten bestehende Nutzungen verdrängen würde und so unerwünschte Milieuveränderungen die Folge wäre. Es ist deshalb erforderlich, Vergnügungsstätten in diesem *Mischgebiet* generell auszuschließen.

Sex-Shops sind, sofern dort keine Sexfilme vorgeführt werden, als Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Sie sind gemäß § 6 (2) 3 BauNVO in *Mischgebieten* allgemein zulässig und dürfen daneben auch in *besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten* errichtet werden. *Sex-Shops* können sich zurzeit in vielen Bereichen der Stadt Hessisch Oldendorf ansiedeln, wie beispielsweise im benachbarten *Kerngebiet*. Ein Ausschluss dieser Einzelhandelsnutzung ist nur in Bereichen möglich in denen besondere städtebauliche Gründe hierzu vorliegen und ist dann erforderlich, wenn durch diese Einzelhandelsnutzung negative Einflüsse und Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind. Im *Mischgebiet* wäre zu erwarten, dass anstelle der geplanten städtebaulichen Aufwertung Negativ-Prozesse einsetzen können, mit der Folge nachhaltiger Schädigungen der benachbarten Wohnsituation. Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die einen

Ausschluss von *Sex-Shops* im *Mischgebiet* dieses Bebauungsplanes rechtfertigen. Der Nutzungsausschluss ist erforderlich, um das Erreichen der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele nicht zu gefährden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Im *Kerngebiet* werden eine *Grundflächenzahl 1,0*, eine *Geschossflächenzahl 2,0* und maximal 2 *Vollgeschosse* festgesetzt. So wird eine Ausnutzung ermöglicht, die der exponierten Lage im Eingangsbereich zur Altstadt entspricht.

Innerhalb des *Mischgebiets* lässt die *Grundflächenzahl von 0,6* in Verbindung mit der *Geschossflächenzahl von 1,2* und den festgesetzten maximal 2 *Vollgeschossen* eine städtebaulich Verdichtung zu, die den ansässigen Nutzungen Spielraum für Erweiterungen gibt.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Im *Kerngebiet* gilt die *geschlossene Bauweise*. Im *Mischgebiet* ist eine *abweichende Bauweise* festgesetzt. Als *abweichende Bauweise* gilt die offene Bauweise ohne die sonst bestehende Längenbeschränkung von 50 m.

Durch die *Baugrenzen* werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder sind die Hauptgebäude zulässig. Der Baugrenzenverlauf orientiert sich an Erschließungsstraßen und der benachbarten Bebauung.

6.4 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen gem. § 84 NBauO

Nach § 84 (3) NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen stellen. Bislang galten nur im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, die durch die nachfolgenden Regelungen über Werbeanlagen gem. § 84 NBauO ersetzt werden. Auf die im Plangebiet weiterhin geltenden Bestimmungen der *örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt von Hessisch Oldendorf vom 28.07.1998* wird hingewiesen.

„Werbeanlagen im Sinne des Bauordnungsrecht sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen,

Schaukästen sowie für Zettelanschlüsse und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Eine Werbeanlage ist nach der Rechtsprechung eine ortsfeste Einrichtung, wenn sie

- *aus Baustoffen hergestellt ist,*
- *an einer baulichen Anlage befestigt ist,*
- *mit dieser Anlage nicht nur vorübergehend verbunden ist und*
- *die Verkehrsanschauung das die Bestandteile umfassende Ganze als eine Sache betrachtet (Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen 19.05.1981).*

Hierzu gehören auch Ausleger-, Fahnen-, Transparente und Werbeschürzen, die an einem Gebäude angebracht sind.

Die Werbeanlage muss darüber hinaus der Ankündigung oder Anpreisung von Gegenständen oder Veranstaltungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hiermit ist nicht nur Wirtschaftswerbung gemeint, sondern auch politische oder jede andere kommerzielle Werbung (Wahlplakate, Plakat- und Zettelanschlüsse usw., auch Preistafeln an Tankstellen).

Hierbei geht es um eine werbliche Funktion. Laut dem Bundesverwaltungsgericht ist dies gegeben, wenn es ihr Ziel ist, den Blick auf sich zu ziehen. Der Inhalt der Reklame soll nicht nur zur Kenntnis gelangen, sondern in das Gedächtnis und das Bewusstsein aufgenommen werden, um das künftige Verhalten des Angesprochenen zu beeinflussen. Der optische Reiz ist auf die Erzielung eines Werbeerfolges abgestellt.

Nach dieser Definition gehören Ausstellungs- und Verkaufsstücke nicht dazu, da sie nur auf sich selbst hinweisen (BRS 22, Nr. 128).

Auch Warenautomaten sind keine Werbeanlagen, werden aber hinsichtlich der städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen Werbeanlagen entsprechend behandelt.

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig.²

Das Erfordernis Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet zu treffen und die einzelnen Regelungen selbst, werden wie folgt begründet:

Im Rahmen der Stadtsanierung und darüberhinausgehend Hessisch Oldendorf konnte die Altstadt-situation, unter Verwendung öffentlicher Mittel, in vielen Bereichen wieder revitalisiert werden. Insbesondere der öffentliche Raum erfuhr durch Neugestaltungen eine deutliche Aufwertung. Durch privates Investment in Verbindung mit öffentlichen Mitteln der Stadtsanierung konnten verschiedene Gebäude im historischen Kontext saniert werden. Damit auch nach dem Abschluss

² <http://www.juraforum.de/lexikon/werbeanlagen>

der Stadtsanierung die gestalterischen Ziele fortbestehen können, wurden für die Altstadt eine Gestaltungssatzung und eine Werbeanlagensatzung erlassen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die historische Altstadt an. Die Bebauung des Plangebiets liegt auf bzw. unmittelbar vor dem Stadtwall, der seit der mittelalterlichen Stadtgründung die Altstadt umschließt und noch deutlich in Erscheinung tritt. Der südliche Teil des Plangebietes bildet den historischen Zugang zur Altstadt von Osten her. Hier stand das Ostertor. Es ist ein städtebauliches Ziel, die besondere Bedeutung des Stadtwalls und der alten Stadtzugänge wieder stärker in Erscheinung treten zu lassen. So wurde beispielsweise im Verlauf des Stadtwalls, auf Basis einer Ausgrabung, das alte Westertor wieder teilweise rekonstruiert. Der westliche Stadtzugang, das ehemalige Westertor, wird u. a. durch zwei Kunstobjekte betont. Im Bereich des Plangebiets wurde der historische östliche Stadtzugang (Ostertor) aufwendig und umfassend durch die Anlage eines Kreisverkehrs, die Umgestaltung der Langen Straße, die Umgestaltung des Eingangsbereichs zum alten Friedhof und die Neubebauung der auf dem Gelände der ehemaligen Industriebrache städtebaulich erheblich aufgewertet.



**Südlicher Teil des Plangebiets:
Östlicher Stadtzugang (Ostertor), noch nicht
durch Werbeanlagen bzw. Fremdwerbung
überformt**

Aufgrund seiner besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung wird das Plangebiet bereits durch die *örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt von Hessisch Oldendorf vom 28.07.1998* erfasst. Auf der gegenüberliegenden Seite der Segelhorster Straße befand sich die Industriebrache *ehemalige Stuhlfabrik Brautlecht*, die im Zuge der zur Stadtsanierung abgerissen und unter Verwendung öffentlicher Mittel einer ansprechenden Neubebauung zugeführt wurde. Auch dort gelten die Regelungen der *Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen ST Hessisch Oldendorf Altstadt*.

Es wurde seinerzeit jedoch weitgehend versäumt, die *Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen ST Hessisch Oldendorf Altstadt* auch über den Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 69 zu erstrecken. Da für weite Teile des Plangebiets keine Regelungen zu Wer-

beanlagen bestehen, es gleichsam aber eine große Lagegunst auch für Fremdwerbung an der stark frequentierten Segelhorster Straße besitzt, besteht die Gefahr des Hineindrängens überdimensionierter Werbeanlagen, die gestalterisch negativ wirken und somit das historisch gewachsene, im Rahmen der Stadtsanierung aufgewertete Umfeld erheblich beeinträchtigen können.



**Nördlicher Teil des Plangebiets:
Großformatige Fremdwerbung im Vorgarten**

Da sich die Bestandbebauung im Plangebiet in der Architektur wenig von der Umgebungsbebauung außerhalb der Altstadt unterscheidet, ist es um so erforderlicher die städtebauliche Bedeutung von historischem Stadtzugang, Stadtwall und der Stadtwallbebauung durch gestalterische Regelungen hervorzuheben. Deshalb werden ergänzend zur weiterhin bestehenden *örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt von Hessisch Oldendorf*, auch Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung erlassen. Es werden rahmensetzende Regelungen getroffen, um im Bereich bzw. Umfeld der historischen Altstadt die Ausgestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen zu steuern, die jedoch einem größeren Gestaltungsspielraum lassen, als die im unmittelbaren Altstadtbereich bestehenden Regelungen zu Werbeanlagen. So soll die Realisierung von Werbeanlagen verhindert werden, die überdimensioniert, aufdringlich oder visuell beeinträchtigend wirken können und das Stadtbild nachhaltig schädigen. Durch die nachfolgenden Regelungen kann zudem einer unerwünschten Häufung von Werbeanlagen entgegengewirkt werden. Es wird eine ansprechende Gestaltung von Werbeanlagen auch nach historischem Vorbild gefördert, wobei die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht über Gebühr eingeschränkt wird. Den ansässigen Unternehmen bleibt ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum, um individuell zu werden.

Altstadtbereich und deren Umfeld werden noch stark durch ortsansässiges Gewerbe geprägt, dessen Erhalt für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt eine besondere Bedeutung besitzt.³ Auch in diesem Zusammenhang kommt Fremdwerbung eine besondere Bedeutung zu. Es ist nicht das Ziel der Stadt Hessisch Oldendorf Fremdwerbung generell zu verbieten. Dies ist ohnehin nach der

³ Vgl. Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf, Verfasser BBE 2009

Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht möglich, da der generelle Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen in Misch-, Kern- oder Gewerbegebieten einen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz darstellt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits eine große Fremdwerbbeanlage, die visuell sehr dominant in Erscheinung tritt. Aufgrund der aktuell bestehenden Bebauungsstruktur und der bereits beschriebenen Lage der Grundstücke an der stark verkehrsfrequentierten Segelhorster Straße, ist zu befürchten, dass weitere Fremdwerbbeanlagen in das Gebiet hineindrängen. An die Stadt wurden entsprechende Anfragen von Werbefirmen herangetragen. Die daraus resultierende Häufig von Fremdwerbbeanlagen würde eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung und gestalterische Überformung mit sich bringen und den Fortgang der, mit der Stadtsanierung eingeleiteten und zuvor dargestellten, städtebaulichen Erneuerung gefährden. Zu befürchten sind Negativeffekte bis hin zu Milieuveränderungen. Vor diesem Hintergrund sind die Bemühungen der Stadt Hessisch Oldendorf, ihren Innenstadtbereich zu sanieren und seine Attraktivität zu steigern, als besondere städtebauliche Gründe zu werten, die in diesem besonders empfindlichen und städtebaulich sensiblen Bereich, den Ausschluss von Fremdwerbung rechtfertigen.

Aufgrund der dargelegten Gründe werden im Plangebiet folgende Regelungen zur Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO getroffen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:
 - Flachwerbung und Ausleger an den straßenseitigen Gebäudefronten der Hauptgebäude,
 - Fahnen an Fahnenmasten,
 - Werbeaufdrucke auf Sonnenschirmen, jedoch nur, wenn die Sonnenschirme in eindeutigen Zusammenhang mit einer gastronomischen Hauptnutzung stehen,
 - Schaufensterbeklebung.
- Werbeanlagen sind unzulässig an Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie an Außenmöbeln wie Mülleimern, Bänken, Laternen etc. und an Büschen und Bäumen sind Werbeanlagen.
- Für jedes Geschäft oder jeden Betrieb ist an der Häuserfront des Gebäudes in dem der Betrieb untergebracht ist zulässig:
 - Eine Flachwerbung, die aus mehreren gleichartig gestalteten Teilen bestehen darf,
 - Ein senkrecht zur Fassade angeordneter Ausleger.Die Flachwerbung darf insgesamt nicht länger als 25% der jeweiligen Fassadenbreite sein. Bei Eckgebäuden gilt die Summe der Frontseiten.
- Für senkrecht zur Fassade angeordnete Ausleger gilt:
 - Es sind nur flache Ausleger mit zwei Ansichtsseiten zulässig.
 - Die Ansichtsfläche darf je Ansichtsseite 2 m² nicht überschreiten.
- Schaufensterbeklebung sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

- Attrappen, Spannbäder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angebracht werden.
- Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss oberhalb der der Brüstung des Dachgeschosses unzulässig und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses unzulässig. Sie sind oberhalb von Dachgesimsen sowie -traufen unzulässig.
- Werbeanlagen müssen blendfrei sein.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht.

Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind im öffentliche Interesse möglich (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Wahlveranstaltungen etc.) sowie für zeitlich begrenzte Veranstaltungen.

7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gut ausgebauten öffentlichen Straßen Lange Straße und Segelhorster Straße.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist E-On. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und Gasleitung der E.ON Westfalen Weser AG:

- Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem E.ON Service Regional Nord Bodenwerder wenigstens acht Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von E.ON bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in der Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.
- Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Ggf. sind hierfür notwendige Maßnahmen - wie Querschläge - nach Anweisung von E.ON auszuführen.
- Sollten Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem E.ON Service Regional Bodenwerder erforderlich. Es wird darum gebeten, einen Termin rechtzeitig abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
- Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante

Anpflanzungen sind in der Nähe der E.ON-Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen der E.ON-Leitungen erforderlich sein, sind diese mit E.ON abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Plangebiet sicher. Die Löschwasserversorgung kann für das MI und das MK als sichergestellt angesehen werden, wenn

- der nach dem Arbeitsplatz W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz 192 m³/h) vorhanden ist,
- die vorhandene Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht,
- Ausreichende Entnahmestellen vorgesehen werden,
- bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 2 und 3 DVNBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

Das Plangebiet wird über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen. Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit ungehindert möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführenden Firmen vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung		Fläche	
Mischgebiet (MI)		2.350 m ²	
Kerngebiet (MK)		850 m ²	
Verkehrsfläche		350 m ²	
Gesamtfläche des Plangebiets		3.550 m²	
	Fläche	GRZ	Grundfläche
Mischgebiet (MI)	2.350 m ²	0,6	1.410 m ²
Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO im MI	2.350 m ²	0,2	470 m ²
Kerngebiet (MK)	850 m ²	1,0	850 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			2.730 m²
	Fläche	GFZ	Geschossfläche
Mischgebiet (MI)	2.350 m ²	1,2	2.820 m ²
Kerngebiet (MK)	850 m ²	2,0	1.700 m ²
Gesamt mögliche Geschossfläche im Plangebiet			4.520 m²

9 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – sind die vom Bebauungsplan Nr. 69 betroffenen Grundstücke nicht erfasst. Erfasste Altablagerungen schließen sich erst südlich der Langen Straße parallel zum Münchhausenring an.

Das dem Plangebiet gegenüberliegende Grundstück Segelhorster Straße 2 / Lange Straße ist als Altstandort erfasst. Hier fanden vormals industrielle und gewerbliche Nutzungen der Firmen *Sulo* und *Brautlecht* statt. Im Zuge der Umnutzung wurden baubegleitende Sanierungsarbeiten und ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Die Grundwasserfließrichtung wird mit Süden / Südsüdwesten angegeben, so dass das Bebauungsplangebiet Nr. 69 nicht im Grundwasserabstrom liegt.

Im Plangebiet selbst befand sich von den o. g. Firmen lediglich das Verwaltungsgebäude, so dass produktionsbedingte Verunreinigungen hier nicht zu besorgen sind.

Es lässt sich somit feststellen, dass für den betroffenen Planbereich keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst sind. Falls bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Die festgesetzten Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt, so dass hierfür keine Kosten anfallen.

12 Abwägung

1 E.ON Westfalen Weser, 22.08.2013

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Versorgungsleitungen der E.ON Westfalen Weser AG:

Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel, Gasleitung.

Es wird um Aufnahme in den Bebauungsplan und Beachtung folgender Hinweise bei der Bauausführung gebeten:

- Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem E.ON Service Regional Nord Bodenwerder wenigstens acht Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von E.ON bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in der Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.
- Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Ggf. sind hierfür notwendige Maßnahmen - wie Querschläge - nach Anweisung von E.ON auszuführen.
- Sollten Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem E.ON Service Regional Bodenwerder erforderlich. Es wird darum gebeten, einen Termin rechtzeitig abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
- Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzlern überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der E.ON-Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Be-

achtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen der E.ON-Leitungen erforderlich sein, sind diese mit E.ON abzustimmen.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise auf den Verlauf von Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und Gasleitung sowie bezüglich der Erdarbeiten, zu Kostentragungspflichten und zur Bauausführung werden zur Beachtung in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2 Gascade Gastrasport GmbH, 05.09.2013

Keine Leitungen betroffen, Sollten externe Kompensationsflächen erforderlich sein, sind diese ebenfalls vorzulegen.

Prüfung und Abwägung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne externe Kompensationsmaßnahmen.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

3 Landkreis Hameln-Pyrmont, 20.09.2013

3.1 Im MK ist in der vorgelegten Version der überbaubare Bereich nicht erkennbar.

Prüfung und Abwägung

In der Schwarzweißdarstellung ist überbaubare Grundstücksfläche im MK teilweise schwer zu erkennen, da sie unmittelbar auf der Grundstücksgrenze bzw. auf der Straßenbegrenzungslinie liegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Original bzw. der Farbdarstellung des Bebauungsplans jedoch deutlich erkennbar.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

3.2 Nach § 2 der textlichen Festsetzungen ist der Standort des Baumes auf dem Baugrundstück egal. Sofern der erforderliche Baum nach 5 Einstellplätzen anstelle des sechsten angeordnet werden soll, sollte dieses aus der Formulierung hervorgehen.

Prüfung und Abwägung

§ 5 lautet wie folgt: „Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert maximal 0,5) zu befestigen und durch Baumraster zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist min-

destens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ Diese festgesetzte Gliederung durch Bauraster impliziert das Anpflanzen von Bäumen zur Stellplatzgliederung, wobei es den jeweiligen Bauherrn überlassen sein soll, in welcher Art und Weise die Stellplatzanordnung und –gliederung durch Bäume erfolgt. Eine Umformulierung der Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

- 3.3 Der Geltungsbereich der ÖBV überschneidet sich teilweise mit der Satzung der Stadt Hessisch Oldendorf über besondere Anforderungen und Warenautomaten für den Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtteil Hessisch Oldendorf – Altstadt“. Gelten die Satzungen nebeneinander oder ersetzt die eine Satzung die andere?

Prüfung und Abwägung

Dass die neue Satzung die alte ersetzt, wird aus dem auf der Planzeichnung bereits enthaltenen Hinweis zum Inkrafttreten deutlich: „Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 69 „Östliche Erweiterung Kernstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen tritt die bisher für den südlichen Teilbereich des Plangebietes geltende Satzung der Stadt Hessisch Oldendorf über besondere Anforderungen und Warenautomaten für den Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtteil Hessisch Oldendorf – Altstadt“ vom 28.03.1996 für den neu überplanten Bereich außer Kraft und wird durch die neuen örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen ersetzt.“

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

- 3.4 Der Begriff „senkrecht“ sollte in den Punkten 2.4 und 2.6 der ÖBV durch den Begriff „rechtwinkelig“ ersetzt werden. Der Begriff senkrecht/lotrecht gibt grundsätzlich die Richtung zum Erdmittelpunkt an.

Prüfung und Abwägung

„Senkrecht“ bedeutet laut Duden: „Mit einer Geraden oder ähnlichem einen rechten Winkel bilden“ sowie „in einer geraden Linie von unten nach oben und von oben nach unten verlaufend“. Der Begriff senkrecht ist folglich für die Punkte 2.4 und 2.6 der ÖBV richtig gewählt. Der Begriff „lotrecht“ wird nicht verwendet.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

- 3.5 Sofern in Punkt 2.5 der ÖBV Dachüberstände nicht mitzählen, sollte der Begriff Fassadenbreite gewählt werden.

Prüfung und Abwägung

Da Werbung an den Fassaden angebracht wird, ist es sinnvoll zur Klarstellung den Begriff Gebäudebreite durch Fassadenbreite zu ersetzen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

- 3.5 Die Höhe der Werbeanlage ist nicht reglementiert. Falls es nicht möglich sein soll, die Fassade von Oberkante Gelände bis Oberkante Brüstung des 1. OG als eine Werbeanlage zu gestalten, wäre eine Regelung erforderlich.

Prüfung und Abwägung

Es ist in der ÖBV die Begrenzung auf eine Flachwerbung an der Häuserfront festgesetzt, die aus mehreren Teilen bestehen darf, jedoch in der Breite insgesamt nicht mehr als 25% der Fassadenbreite aufweisen darf und nicht über die Brüstung des 1. Obergeschosses hinaus gehen darf. Es ist somit nicht zulässig die gesamte Fassade im Bereich der Zone zwischen Gelände und Oberkante der Brüstung des 1. OGs als Werbeanlage zu gestalten. Weiterhin findet eine Begrenzung auf Eigenwerbung statt. An Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie an Außenmöbeln wie Mülleimern, Bänken, Laternen etc. und an Büschen und Bäumen sind Werbeanlagen unzulässig. Damit ist der Rahmen, in dem sich die Werbung bewegen darf, ausreichend eng gefasst. Eine weitere Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten für die für die Werbung an der Stätte der Leistung soll nicht erfolgen.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

- 3.6 Die Löschwasserversorgung kann für das MI und das MK als sichergestellt angesehen werden, wenn
- der nach dem Arbeitsplatz W 405 des DVWG „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz 192 m³/h) vorhanden ist,
 - die vorhandene Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht,
 - Ausreichende Entnahmestellen vorgesehen werden,
 - bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar abfällt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 2 und 3 DVNBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise zum Bandschutz und zur Löschwassersicherheit werden in die Bebauungsplanbegründung übernommen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Straßen, deren Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr ausreichen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 27.11.2013 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 11.02.2014

gez. Krüger
Bürgermeister

L. S.