

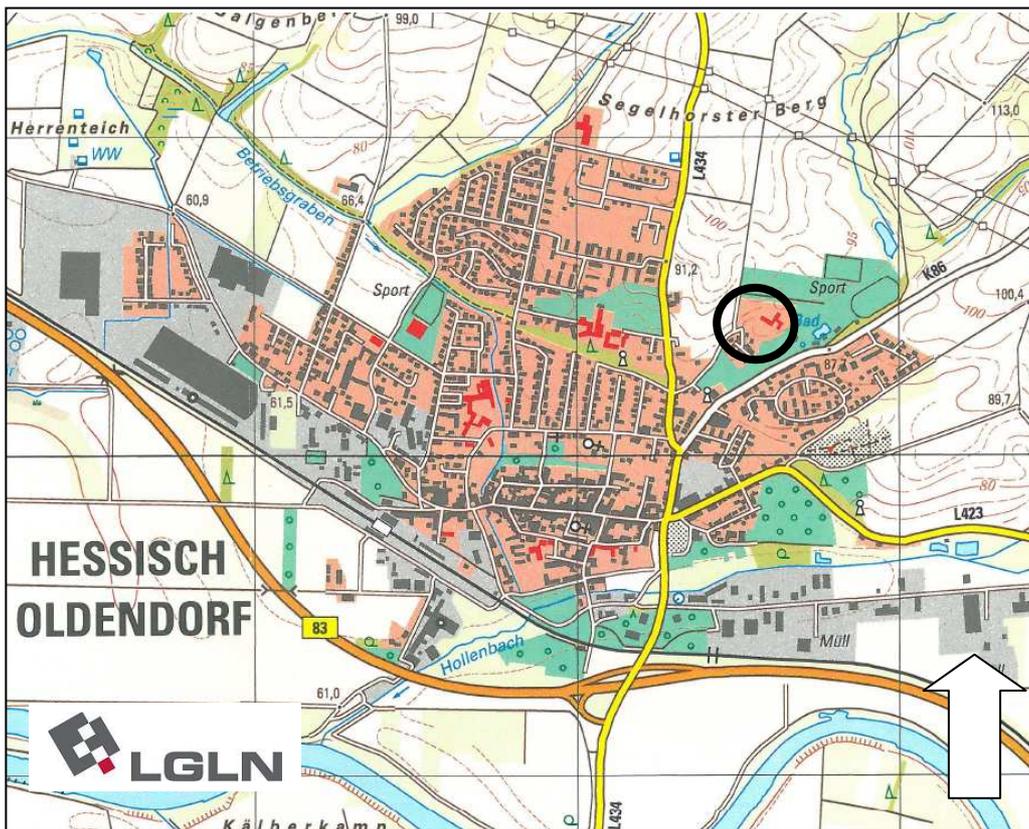
Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ 1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

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.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Gliederung

1	Anlass, Aufgabe des Bebauungsplans und Rahmenbedingungen	Seite	2
2	Gewähltes Verfahren		3
3	Geltungsbereich		3
4	Planerische Vorgaben		4
	4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)		4
	4.2 Flächennutzungsplan (FNP)		4
	4.3 Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“		6
5	Zustand des Plangebiets		6
6	Ziel und Zweck der Planung , städtebauliches Konzept		7
7	Festsetzungen dieser 1. Änderung		9
	7.1 Sonstiges Sondergebiet		9
	7.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO		10
8	Immissionen		11
9	Erschließung		12
10	Umweltbelange		14
11	Städtebauliche Werte		17
12	Altlasten		18
13	Kosten		18
14	Bodenordnung		19
15	Abwägung		20
16	Beschluss		22

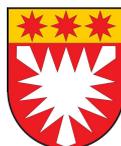
Anlagen:

- Betriebsbeschreibung zur geplanten Nutzung, ARCHEA GmbH, 24.06.2013
- Schalltechnische Stellungnahme, Bonk – Maire – Hoppmann GbR, 26.06.2013

Auftraggeber:



Im Auftrag der
ARCHEA Biogastechnologie GmbH
 Hoher Kamp 7
 31840 Hessisch Oldendorf



für die
Stadt Hessisch Oldendorf
 Marktplatz 13
 31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



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.flaspoeehler@t-online.de
 www.peter-flaspoeehler.de



1 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans und Rahmenbedingungen

Im Jahre 2006 hat die Stadt Hessisch Oldendorf die Gebäude und Grundstücksflächen des *Berliner Landschulheims* am Horstweg erworben, nachdem die bisherige Nutzung als Ferien- und Erholungsheim für Kinder und Jugendliche aufgeben worden war. Mit dem Ziel, die leerstehenden Immobilie einer Nachnutzungsperspektive zuzuführen, wurde im Jahre 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ beschlossen. Planungsziel war es, die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Geplant war die Errichtung einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung durch einen privaten Investor und die Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Der Bebauungsplan setzt deshalb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. Bei der Planung wurde vom Abriss bestehender Bausubstanz und einer grundsätzlichen Neuordnung des Areals ausgegangen. Der Bebauungsplan „Wohnpark Immenkopf“ ist seit dem 08.09.2012 rechtskräftig.

Seit dem Erwerb der Grundstücksflächen im Jahre 2006 war die Stadt Hessisch Oldendorf intensiv bemüht Investoren für das Gelände zu gewinnen, hierbei wurden neben dem Wohnen auch andere Optionen wie Freizeitnutzung oder Gewerbe in Betracht gezogen. Das konkrete Interesse eines Investors an der Realisierung einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung war dann der Anlass für die Stadt Hessisch Oldendorf, den Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ aufzustellen und das Areal des ehemaligen *Berliner Landschulheims* in den Rechtszustand gemäß § 30 BauGB zu überführen. Da das Vorhaben Altenwohn- und Pflegeeinrichtung jedoch nicht realisiert wurde, hat die Stadt Hessisch Oldendorf die Vermarktung des Grundstücks unter verschiedenen Nutzungsperspektiven weiter vorangetrieben.

Inzwischen hat die ARCHEA-Gruppe die Liegenschaften des ehemaligen *Berliner Landschulheimes* von der Stadt Hessisch Oldendorf erworben. Unter dem Dach der ARCHEA-Holding sind die einzelnen ARCHEA-Tochterunternehmen versammelt, deren Geschäftsfelder die Projektierung, die Realisierung, der Betrieb und die Verwaltung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Biogasanlagen. Zurzeit sind es etwa 40 Biogasanlagen mit einer Leistung von 100.000.000 kWh Strom im Jahr.

Die ARCHEA-Gruppe plant die Umnutzung der vorhandenen Immobilien zu einem ARCHEA Kompetenz- und Dienstleistungszentrum. In einem ersten Bauabschnitt sollen Teile des vorhandenen Gebäudekomplexes zu einem Bürostandort für voraussichtlich 28 Mitarbeiter umgebaut werden. In weiteren Bauabschnitten ist die Schaffung von bis zu 40 Arbeitsplätzen sowie ergänzender Nutzungen geplant. Vorgesehen ist die Bündelung sämtlicher ARCHEA-Gesellschaften am Standort Hessisch Oldendorf.

Die geplante Büro- und Verwaltungsnutzung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ nicht zu realisieren. Insofern bedarf es dieser 1. Ände-

zung des Bebauungsplanes. Der Plan soll künftig ein *Sondergebiet* festsetzen, dessen Zulässigkeitskatalog auf die Anforderungen als ARCHEA Kompetenz- und Dienstleistungszentrum zugeschnitten ist.

2 Gewähltes Verfahren

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung, da durch seine Festsetzungen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung erreicht werden soll. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. Kap. 11, städtebauliche Werte) 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen könnte. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Abwägung einem Bedarf von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 umfasst den östlichen und südlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ und betrifft bislang als *allgemeine Wohngebiete WA1(südlicher Teil) und WA2* festgesetzten Baugebiete.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Dieser wurde so gewählt, um durch die Änderung der Nutzungsart private Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Da sich auf dem Gelände des ehemaligen Schullandheims inzwischen einsetzende städtebauliche Missstände abzeichnen, denen entgegen zu wirken ist, dient die Planänderung weiterhin auch der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 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 Landesraumordnungsprogramms (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. Die *Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* ist eine wesentliche Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung. Die Planung stellt somit einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen Zielsetzungen dar und steht nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hessisch Oldendorf flächenbezogen dargestellt.

Die ursprüngliche Darstellung einer *Sonderbaufläche* wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans aufgehoben und durch die Darstellung *Wohnbauflächen* ersetzt. Parallel war der entsprechende Bebauungsplan mit der Nutzungsart *allgemeines Wohngebiet (WA)* aufgestellt worden. Wie unter Punkt 1 dieser Begründung dargestellt, soll im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung neben dem Wohnen ein *Sondergebiet* entwickelt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird deshalb für den Änderungsbereich die *Wohnbauflächendarstellung* durch die Darstellung *Sondergebiet, Zweckbestimmung: Dienstleistungszentrum* ersetzt.

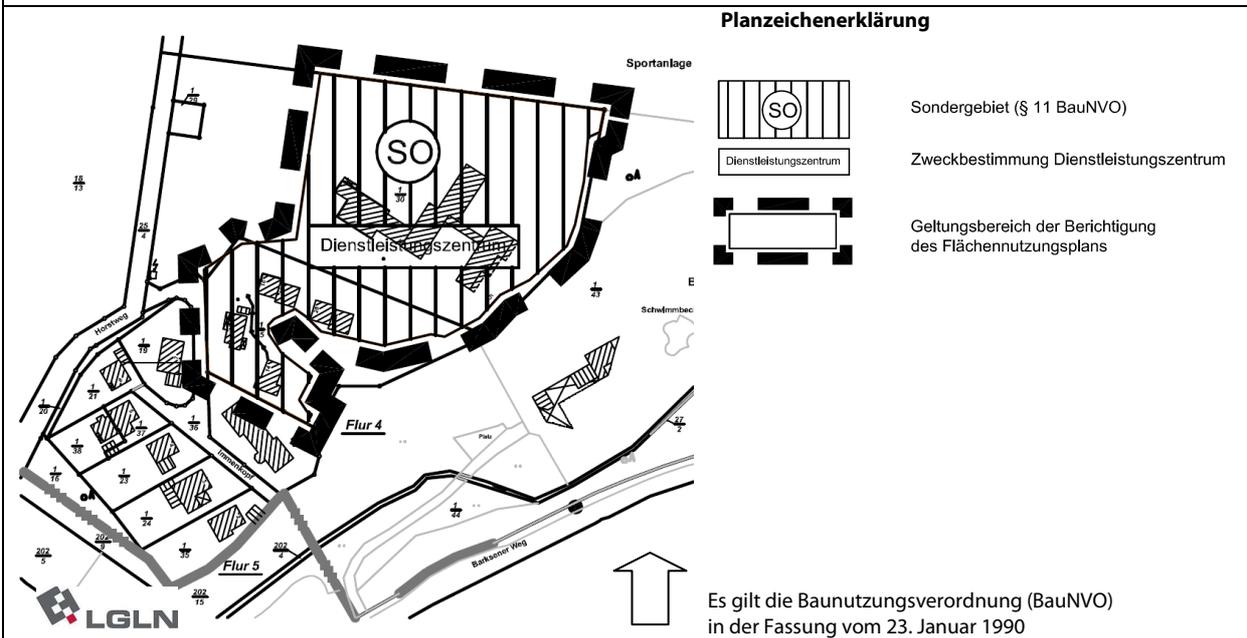
Da dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf für den betroffenen Bereich gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung



Angepasste Flächennutzungsplandarstellung



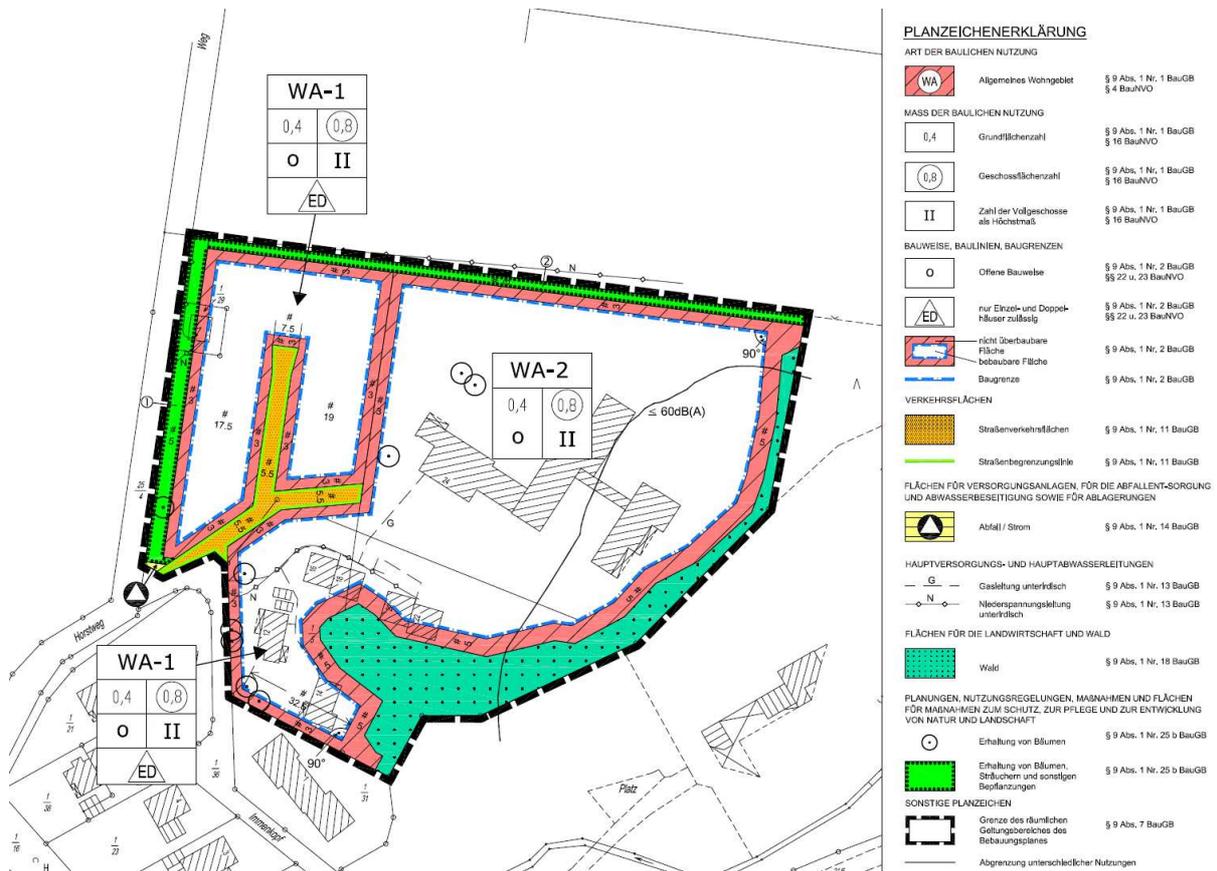
Plandarstellung

Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Oldendorf

M. 1:5000

4.3 Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“

Eine weitere planerische Vorgabe bildet der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ selbst, dessen städtebauliches Konzept grundsätzlich fortbestehen und weiterentwickelt werden soll. Die Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplans „Wohnpark Immenkopf“ ist nachfolgend abgebildet.



Bisheriger Bebauungsplan „Wohnpark Immenkopf“

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

5 Zustand des Plangebiets

Der Zustand des Plangebietes ist in der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ bzw. im Umweltbericht vom 16.05.2011 (Verfasser Büro Mextorf) umfassend beschrieben worden. Es wurden seinerzeit umfangreiche floristische und faunistische Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse bei der Bauleitplanung Berücksichtigung fanden.

Bei aktuell durchgeführten Ortsbegehungen anlässlich dieser Bebauungsplanänderung zeigte sich, dass es seitdem auf dem Gelände keine wesentlichen Veränderungen gab, so dass die im Umwelt-

bericht vom 16.05.2011 dargestellten Untersuchungsergebnisse und die daraus abgeleiteten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen als aktuell angesehen werden können und kein weiterer floristischer oder faunistischer Erhebungsbedarf besteht.



Gebäudeansicht ehemaliges Berliner Landschulheim und Zufahrt

Die bestehenden Gebäude des ehemaligen *Berliner Landschulheims* befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es zeigen sich bereits erhebliche Spuren von Vandalismus. Wenn das Gebäude nicht kurzfristig einer Nutzung zugeführt werden kann, sind städtebauliche Missstände zu erwarten, die sich auch schädigend auf das benachbarte Wohnumfeld auswirken können.

6 Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des von der ARCHEA-Gruppe geplanten Kompetenz- und Dienstleistungszentrums innerhalb des ehemaligen Berliner Schullandheims zu schaffen. Daneben soll im Gebiet „Wohnpark Immenkopf“ auch weiterhin die Errichtung von Wohnungen möglich sein, da das Gelände hierfür eine besondere Lagegunst aufweist. Die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsstätten stellt einen wichtigen Beitrag zur „familienfreundlichen Stadt Hessisch Oldendorf“ dar, da die Verbindung von Familie und Beruf gefördert und der Individualverkehr reduziert wird. Deshalb wird der nördliche Teil des *WA 1* durch diese Planänderung nicht erfasst, sondern bleibt als *allgemeines Wohngebiet* bestehen.

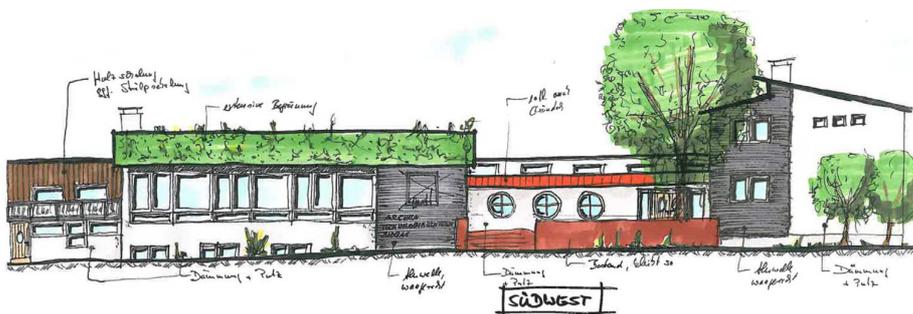
Die ARCHEA-Gruppe plant aktuell ausschließlich die bestehende Bausubstanz zu sanieren und umzunutzen. Bauliche Erweiterungen sind bisher nicht vorgesehen, sollen aber als zukunftsorientierte Option weiterhin möglich sein.

Das dieser Planänderung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



Luftbild des Gebäudebestands mit Bezeichnung der künftigen Nutzungen

Quelle: ARCHEA



Umbauplanung zum ARCHEA-Kompetenzzentrum Südwestansicht

Quelle: ARCHEA

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt u. a. nach auch dem Grundsatz, durch Umnutzung, bauliche Ergänzung und Nachverdichtung, der gezielten Innentwicklung Vorrang einzuräumen und der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Fortentwicklung des Stadt Hessisch Oldendorf als Wirtschaftsstandort
- Förderung der mittelständischen Wirtschaft und privater Investitionen
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Förderung regenerativer und umweltfreundlicher Energien
- Förderung der Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- Abwendung sich abzeichnender städtebaulicher Missstände
- Sicherstellen des Schutzanspruchs der Wohnnutzung im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung

Der Plan soll für das bisherige WA2 und den südlichen Teil des WA1 künftig ein *Sondergebiet (SO)* festsetzen, für das die dort zulässigen Nutzungen und Einrichtungen definiert werden.

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.

7 Festsetzungen dieser 1. Änderung

7.1 Sonstiges Sondergebiet

Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ im gesamten Baugebietsbereich ein *allgemeines Wohngebiet* fest. Der Ursprungsplan unterscheidet in die Gebiete WA1 und WA2, wobei das WA1 aus einem nördlichen und südlichen Teil besteht, der durch die Zufahrt (Verlängerung des Horstwegs) getrennt ist. Im Rahmen dieser Änderung wird nun für den südlichen Teil des WA1 und für das WA2 der Baugebietstypus und damit die Zulässigkeit von Nutzungen, Betrieben und Anlagen geändert. Die übrigen Festsetzungen wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, der Verlauf der Baugrenzen, Pflanzgebote und Flächen für Wald bleiben weitestgehend unverändert.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 setzt für den südlichen Teil des bisherigen WA1 und das bisherige WA2 ein *sonstiges Sondergebiet* fest. Gemäß § 11 BauNVO sind als sonstige Gebiete solche festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach § 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für *sonstige Sondergebiete* die *Zweckbestimmung* und die *Art der Nutzung* festzusetzen. Es werden beispielhafte Zweckbestimmungen genannt, deren Aufzählung nicht abschließend ist.

In diesem Fall soll das *Sondergebiet* der Nutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken und den dazugehörigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen. Es unterscheidet sich somit von den übrigen Baugebietstypen der BauNVO und wird deshalb als *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungszentrum* festgesetzt.

Innerhalb des *SO Dienstleistungszentrum* sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude mit den für die ausgeübten Büro- und Verwaltungstätigkeiten notwendigen Räumlichkeiten und den erforderlichen zusätzlichen Räumen und Einrichtungen wie z. B. Labor, Küche, Kantine, Besprechungs- und Seminarräume
- Wohnungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Dienstleistungszentrum“ stehen, wie Wohnungen für Betriebsleiter, Mitarbeiter und befristet untergebrachte Gäste.
- Betriebskindergarten
- Lagerflächen, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Dienstleistungszentrum“ notwendig sind
- Garagen und Stellplätze
- Anlagen für die Energieversorgung, die sich der Hauptnutzung räumlich unterordnen
- Anlagen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (z. B. Regenrückhaltebecken)

Die Auflistung dieser zulässigen Nutzungen und Einrichtungen basiert auf der *Betriebsbeschreibung zur geplanten Nutzung*, die dieser Planbegründung anliegt. Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Immenkopf um eine Angebotsplanung handelt, wird auf den erläuternden Charakter dieser Anlage hingewiesen.

Die Festsetzung des *SO Dienstleistungszentrum* erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des Nachbarschutzes. Durch die Beschränkung auf die zuvor genannten Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen an die Wohnruhe in den unmittelbar benachbarten Wohngebieten gewahrt bleiben.

7.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

Zur Verwirklichung städtebaulicher und baugestalterischer Absichten wurden seinerzeit für den Bebauungsplan Nr. 84 „Immenkopf“ örtliche Bauvorschriften über Gestaltung getroffen. Damals wurde von einer kompletten Neuordnung des Geländes und dem Neubau von Wohnungen ausgegangen. Im Bereich des im Rahmen dieser Planänderung festgesetzten *Sondergebietes* sind jedoch die Erhaltung und der Umbau bestehender Bausubstanz zu Büroflächen geplant. Vor diesem Hintergrund ist eine geringfügige Modifizierung der *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* für das *SO-Gebiet* erforderlich, um das der Umbauplanung zugrunde liegende architektonische Konzept verwirklichen zu können. Für den Bereich des *Sondergebietes Dienstleistungszentrum* werden die bestehenden *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* ergänzt.

Fassaden

Es werden im Sondergebiet nur Regelungen für die Fassaden der Hauptgebäude getroffen. Für die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen gelten keine Bauvorschriften.

Als Fassadenmaterial sollen auch Solar- und Fotovoltaikenelemente sowie Metallverkleidungen (bis 1/3 der Gesamtfassade) ermöglicht werden. Die örtliche Bauvorschrift zum Punkt Fassaden wird wie folgt geändert:

Für Fassaden der Hauptgebäude gilt:

Für Fassaden sind Ziegel der Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013 sowie Putz in gebrochenen Weiß- und Beigetönen zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holz, naturbelassen oder pastellfarbig hell gestrichen, als Stülp- oder Boden-Deckel-Schalung ausgeführt und Fassaden aus Solar- bzw. Fotovoltaikenelementen.

Metallverkleidungen sind bis zu 1/3 der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Dächer

Es werden nur Regelungen für die Dacheindeckung der Hauptgebäude getroffen. Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen gelten keine Bauvorschriften. Neben den Ziegel- oder Betonsteindächern und Gründächern soll es auch möglich sein in begrenztem Umfang Metaldächer zu realisieren. Weiterhin sollen aus Gründen des Klimaschutzes Solarelemente und Fotovoltaikanlagen uneingeschränkt zulässig sein. Die örtliche Bauvorschrift zum Punkt Dächer wird wie folgt geändert:

Für die Dächer der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- *Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013*
- *Gründächer*
- *Dacheindeckungen aus Metall bis zu maximal 1/3 der Gesamtdachfläche*

Generell zulässig sind Solarelemente und Fotovoltaikanlagen sowie Dachfenster.

Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig.

Dachaufbauten

Die bestehende Regelung zu Dachaufbauten wird für das Sondergebiet übernommen. Sie lautet wie folgt:

Dachaufbauten sind im Sondergebiet grundsätzlich zulässig.

8 Immissionen

Zum Bebauungsplan „Immenkopf“ wurden durch das Büro Bonk - Maire - Hoppmann GbR Schalltechnische Gutachten erarbeitet. Hierbei wurden folgende Gesichtspunkte betrachtet und fachgutachterlich bewertet:

- Immissionen der benachbarten Sport- und Freizeiteinrichtungen auf das seinerzeit geplante *allgemeine Wohngebiet*.
- Geräuschbelastung der bestehenden Wohnbebauung am Horstweg durch die Zunahme des Individualverkehrs im Bebauungsplangebiet „Immenkopf“.

Der Schutzanspruch des neu festgesetzten *Sondergebiets Dienstleistungszentrum* gegenüber Geräuschimmissionen durch Sport- und Freizeitlärm ist nicht höher einzuschätzen als der eines *allgemeinen Wohngebietes*, so dass diesbezüglich keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Der Vollständigkeit halber wurde die auch im Ursprungsplan dargestellte 60 dB(A) Isophonenlinie gemäß Schallgutachten in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Seinerzeit wurde für die Ermittlung der Verkehrsgeräusche eine Verkehrsmenge von 450 Kfz. am Tage zu Grunde gelegt. Auf dieser Basis wurde gutachterlich festgestellt: *Durch die in Verbindung mit dem Plangebiet verursachten Ziel- und Quellverkehre auf dem Horstweg verursachten Geräuschimmissionen ergeben sich gegenüber der „Bestandssituation“ Pegelerhöhungen um bis zu 0,6 dB(A) am Tage (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und bis zu 1,5 dB(A) in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr). Damit kann eine wesentliche Änderung im Sinne einer Erhöhung des Mittelungspegels um mindestens 3 dB(A) im Bereich der am stärksten vom entstehenden Erschließungsverkehr betroffenen Wohngrundstücke ausgeschlossen werden. Insofern wird für diese Wohnnutzungen nach den Regelungen der 16. BImSchV dem Grunde nach kein Schutzanspruch auf Lärmschutz ausgelöst.*

Zur Abschätzung der mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Geräuschimmissionen wurde am 26.06.2013 durch das Gutachterbüro Bonk, Maire, Hoppmann GbR eine Schalltechnische Stellungnahme verfasst, die dieser Planbegründung anliegt. Grundlage der fachgutachterlichen Stellungnahme bildete der Bebauungsplanentwurf dieser 1. Änderung, die *Betriebsbeschreibung zur geplanten Nutzung* vom 24.06.2013 der ARCHEA GmbH und die zum Bebauungsplan „Wohnpark Immenkopf“ erarbeiteten Schalltechnischen Gutachten. Bei der im Sondergebiet geplanten Nutzung wird von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Betriebszeiten: Tags in der der Zeit von 7:30 Uhr bis 18:30 Uhr,
- Zu- und Abfahrtsverkehr auf den Horstweg: ca. 120 Pkw-Bewegungen am Tage in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr,
- Lkw-Verkehr findet nicht statt.

Es wird gutachterlich festgestellt, dass *durch den geplanten Betrieb keine nennenswerten Geräuschimmissionen im Bereich der schutzwürdigen benachbarten Bauflächen zu erwarten sind und im Hinblick auf den neu entstehenden Erschließungsverkehr ein Immissionskonflikt mit der vom Ziel- und Quellverkehr am stärksten betroffenen Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Insofern haben die Aussagen der Schalltechnischen Gutachten weiterhin Bestand und können für diese 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.* Die Schalltechnische Stellungnahme liegt dieser Planbegründung an.

Bezogen auf die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind somit keine weitergehenden Schallgutachten erforderlich. Schalltechnische Untersuchungen der geplanten Nutzungen ggf. im Hinblick auf die Errichtung von Kühl- und Abluftanlagen oder die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes können richtigerweise erst im Zuge des konkreten Bauantragsverfahrens erfolgen.

9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Segelhorster Straße und die Straße Horstweg. Das Erschließungskonzept wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

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. Auf dem Gelände befinden sich Strom- und Gasleitungen der E.ON Westfalen Weser AG, die nachrichtlich in die Planung aufgenommen wurden. Bei der Bauausführung sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- 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 Querschlüge, 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 Querschlüge 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) 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. Danach ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind 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 SO1 und SO2 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 96 m³/h) vorhanden ist,
- die vorhandene Löschwassermenge für eine Löszeit 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.

Liegt die oberste Geschosdecke eines Gebäudes, über der Aufenthaltsräume möglich sind, über 7 m und es ist nur ein baulicher Rettungsweg vorhanden, so ist der zweite Rettungsweg über die Gerätschaften der örtlichen Feuerwehr herzustellen.

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

Ein weiteres ungedrosseltes Einleiten von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal ist nicht möglich, da die Kapazitätsgrenze des Kanals erreicht ist. Auf der Basis eines Bodengutachtens des Büros gpb Arke wurde durch die Ingenieurgesellschaft inplan eine Lösung erarbeitet. Danach können die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen weiterhin in den Regenwasserkanal entwässern. Für die Neubebauung bzw. Neuversiegelungen soll im SO2 ein privates Regenrückhaltebecken mit einer Rückhaltekapazität von 120 m³ angelegt werden. Entsprechende Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden im Erschließungsvertrag getroffen.

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 Bau ausführenden 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.

10 Umweltbelange

Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt (siehe Kap. 2). In Bebauungsplänen nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben jedoch erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen:

- die Verpflichtung zur Vermeidung von Eingriffen
- die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes
- die Berücksichtigung geschützter Teile von Natur und Landschaft (geschützte Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete)
- sowie baumschutzrechtliche Verpflichtungen

Diese Punkte sind in der Begründung darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Verfahrensgrundlagen und aktueller Zustand von Natur und Landschaft

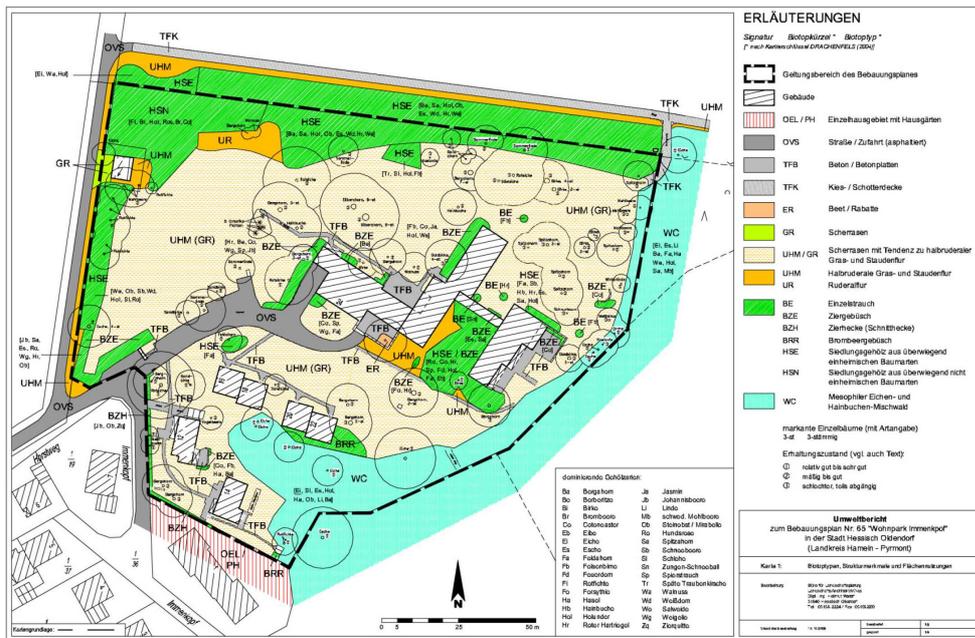
Der Zustand des Plangebietes ist im Umweltbericht vom 16.05.2011 (Verfasser Büro Mextorf) umfassend beschrieben worden. Es wurden seinerzeit umfangreiche floristische und faunistische Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse bei der Bauleitplanung Berücksichtigung fanden.

Im Rahmen einer Nachkartierung von Biotoptypen und Biotopstrukturen im Juli 2013 wurde festgestellt, dass es im Vergleich zum Biotoptypenplan des Umweltberichts auf dem Gelände keine wesentlichen Veränderungen gab, so dass die im Umweltbericht vom 16.05.2011 dargestellten Untersuchungsergebnisse als aktuell angesehen werden können und kein weiterer floristischer oder faunistischer Erhebungsbedarf besteht.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Lebensstätten bestimmter geschützter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie bestimmte geschützte Vogelarten) beeinträchtigt werden. Eine Kartierung der Fledermausvorkommen im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 65 ergab, dass die Freiflächen des Plangebietes Nahrungshabitate von Kleiner Bartfledermaus und Zwergfledermaus sind (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie). Fortpflanzung- und Ruhestätten sowie für die lokalen Populationen bedeutsame Verbindungsachsen (Flugstraßen) konnten trotz gezielter Untersuchung nicht nachgewiesen werden (Umweltbericht, Büro Mextorf 2011). Insofern sind keine Beeinträchtigungen der Lebensstätten i. S. des Artenschutzes zu erwarten.

Weitere geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Lebensraum- und Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten. Diese Feststellung trifft sowohl auf Amphibien- und Reptilienarten (Kammolch, Zauneidechse) als auch auf die im Rahmen der Artenschutzprüfung relevanten Vogelarten zu.



Biooptypenplan
 Auszug aus dem
 Umweltbericht zum
 Baueingangsplan Nr.
 65, Verfasser: Büro
 Mextorf, 2011

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet und auch angrenzend befinden sich keine Natur- oder sonstigen Schutzgebiete, keine Naturdenkmale und keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (ehemals § 28a Biotope nach NNSchG). (Quellen: Umweltbericht Büro Mextorf 2011, Landschaftsrahmenplan (2001) als auch die örtliche Nachkartierung im Juli 2013)

Durch die Bauleitplanung werden keine FFH-Gebiete tangiert oder beeinträchtigt.

Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf

Im Plangebiet befinden sich geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf. Dieser Baumbestand ist nach Maßgaben der Baumschutzsatzung zu schützen und zu erhalten.

Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Konzeption der ARCHEA sieht die Erhaltung und den Umbau der bestehenden Bausubstanz vor. Der bestehende Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben, damit das Grundstück seinen einmaligen parkartigen Charakter beibehält. Dem Erhalt des bestehenden Baumbestands ist gegenüber der Beseitigung und Neuanpflanzungen auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten Vorrang einzuräumen. Zudem gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf (s. o.)

Vor dem Hintergrund der neuen Konzeption wird für den Änderungsbereich die textliche Festsetzung zu Baumpflanzungen innerhalb der SO1 und SO2 wie folgt angepasst:

Der bestehende Baumbestand im SO1 und SO2 ist grundsätzlich zu erhalten. Müssen im SO1 und SO2 aus bautechnischen Gründen Bäume entfernt werden, so ist innerhalb des SO1 und SO2 je entfernten Laubbaum ein Laubbaum 1. Ordnung laut Gehölzliste neu zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Damit ist sicher gestellt, dass dem Erhalt des prägenden Baumbestands Vorrang gegenüber dessen Beseitigung und Neuanpflanzung eingeräumt wird.

Die laut Biotoptypenplan als Wald eingestufteten Gehölzbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Durch einen mindestens 5 m breiten Abstandstreifen zwischen Waldbestand und Baugrenzen soll der Schutz des Waldes gewährleistet werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes stellt ein ausgeprägter Gehölzstreifen standortheimischer Arten die landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes bereits sicher. Dieser Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zum Gehölzstreifen im Norden ist ein mindestens 5 m breiter Baugrenzenabstand einzuhalten.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes und besseren Eingrünung des Plangebietes sind am Nordrand die Gehölze zu erhalten und auf mindestens 5 m Breite ein geschlossener Gehölzstreifen durch Ergänzungspflanzung zu entwickeln.

Vermeidung von Eingriffen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dem ist durch die Maßnahme zur Innenentwicklung Rechnung getragen und Bodenversiegelungen sind auf das absolut notwendige Maß innerhalb des Rahmens der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ zu begrenzen.

11 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet 1 (SO1)	2.188 m ²
Sondergebiet 2 (SO2)	10.433 m ²
Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen	597 m ²
Flächen für Wald	2.012 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	15.230 m²

Festsetzung	Fläche	GRZ	Grundfläche
Sondergebiet 1 (SO1)	2.188 m ²	0,4	875 m ²
Sondergebiet 2 (SO2)	10.433 m ²	0,4	4.173 m ²
Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO im SO2	10.433 m ²	0,2	2.087 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			7.135 m²

	Fläche	GFZ	Geschossfläche
Sondergebiet 1 (SO1)	2.188 m ²	0,8	1.750 m ²
Sondergebiet 2 (SO2)	10.433 m ²	0,8	8.346 m ²
Gesamt mögliche Geschossfläche im Plangebiet			10.096 m²

12 Altlasten

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

13 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt die ARCHEA GmbH auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt mit der ARCHEA GmbH einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Somit entstehen der Stadt Hessisch Oldendorf durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

14 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

15 Abwägung

1 E.ON Westfalen Weser, 04.09.2013

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 Beachtung 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 Leitungen und die Hinweise waren bereits in die Bauleitplanung aufgenommen worden

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

2 Niedersächsische Landesforsten, Niedersächsisches Forstamt Oldendorf, 04.09.2013

Seit nun etwa sechs Jahren gibt es bei der Esche erhebliche Ausfälle durch das Eschentriebsterben. Es wird deshalb empfohlen, die Esche bis auf weiteres nicht mehr durch Pflanzung in die Landschaft einzubringen.

Prüfung und Abwägung

Die Esche wird aus der Gehölzliste genommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

3 Landkreis Hameln-Pyrmont, 07.10.2013 und 10.10.2013

3.1 Im Schallgutachten zur Ursprungsplanung vom 01.10.2010 wurde neben der Verkehrsbelastung auch die Freibadnutzung untersucht. Die Aussagen des Gutachtens behalten auch weiterhin Gültigkeit. Mit der nun beabsichtigten Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes dürfte sich die Situation ggf. günstiger darstellen. Im o. g. Gutachten wurde die schalltechnisch ungünstige Situation bei Nutzung des Freibades in der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr festgestellt. Bei einem normalen Betrieb des Dienstleistungszentrums geht die untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass das Dienstleistungszentrum sonntags geschlossen ist. Das wäre allerdings durch die Betriebsbeschreibung festzulegen.

Alternativ bittet die Immissionsschutzbehörde um Prüfung, ob nicht für den östlichen Teilbereich des SO₂ eine Erhöhung der zulässigen einwirkenden Schallleistungspegel vergleichbar Misch- bzw. Gewerbegebiet angesetzt werden kann. Die Prüfung liegt im Eigeninteresse der Stadt Hessisch Oldendorf, damit es später nicht zu einer Nutzungseinschränkung des Bades kommen muss.

Prüfung und Abwägung

Zur Abschätzung der mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Geräuschimmissionen wurde am 26.06.2013 durch das Gutachterbüro Bonk, Maire, Hoppmann GbR eine Schall-

technische Stellungnahme verfasst, die dieser Planbegründung anliegt. Dabei wurden folgende Betriebszeiten zugrunde gelegt: Tags in der der Zeit von 7:30 Uhr bis 18:30 Uhr. Es wird gutachterlich festgestellt, dass „durch den geplanten Betrieb keine nennenswerten Geräuschimmissionen im Bereich der schutzwürdigen benachbarten Bauflächen zu erwarten sind.“

Nach Auskunft der ARCHEA ist das Dienstleistungszentrum sonntags geschlossen. Es ist dann maximal eine Person vor Ort.

Im Schallgutachten vom 01.10.2010 wurde auch die Einwirkung von Geräuschimmissionen durch Sport- und Freizeitlärm auf das bisher geplante *allgemeine Wohngebiet* untersucht. Dabei ist die Geräuschbelastung des Freibades und der Trainingsbetrieb auf den Fußballplatz zugrunde gelegt worden. Es wurden jedoch keine Festsetzungen zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern ausschließlich Hinweise, da gemäß Gutachten davon ausgegangen wird, „dass der notwendige Schallschutz (der Wohnnutzung) schon bei üblicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.“ Durch die Ansiedlung des Dienstleistungszentrums wird eine Erhöhung der Emissionen sowohl durch Sport- und Freizeitlärm als auch durch Verkehrsgerausche nicht verbunden sein. Der Schutzanspruch des neu festgesetzten *Sondergebiets Dienstleistungszentrum* selbst gegenüber Geräuschimmissionen durch Sport- und Freizeitlärm ist nicht höher einzustufen als der des bisher festgesetzten *allgemeinen Wohngebietes*, sondern eher geringer, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitergehenden Untersuchungen zum Sport- und Freizeitlärm erforderlich sind. Auch eine Erhöhung der zulässigen einwirkenden Schallleistungspegel vergleichbar Misch- bzw. Gewerbegebiet für den östlichen Teilbereich des SO2 ist nicht notwendig, da bereits bei der zuvor geplanten sensibleren Wohnnutzung keine Nutzungseinschränkungen des Freibades bzw. des Trainingsbetriebs zu erwarten waren.

Sollten sich aufgrund der konkreten Objektplanung neue schalltechnische Fragestellungen ergeben, beispielsweise durch Lüftungsanlagen oder Mitarbeiterparkplätze, müssen diese im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens gutachterlich betrachtet werden.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

3.2 Die Löschwasserversorgung kann für das SO1 und SO2 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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$) 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.

Liegt die oberste Geschossdecke eines Gebäudes, über der Aufenthaltsräume möglich sind, über 7 m und es ist nur ein baulicher Rettungsweg vorhanden, so ist der zweite Rettungsweg über die Gerätschaften der örtlichen Feuerwehr herzustellen.

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.

16 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, 12.02.2014

gez. Krüger
Bürgermeister

L. S.

Anlage 1

Projekt „Berliner Landschulheim“
Umbau zum Archea – Technologiezentrum

Betriebsbeschreibung zur geplanten Nutzung

Nach dem Umbau bzw. der Sanierung des Hauptgebäudes und auch der Nebengebäude auf dem o.g. Grundstück sollen dort folgende Nutzungen stattfinden:

1. Büronutzung (Dienstleistungen)

Das Objekt soll zuerst einmal die Verwaltung der einzelnen Archea Unternehmen unter einem Dach zusammenführen, d.h. hier werden die reinen, allgemeinen Verwaltungsaufgaben stattfinden und es ist der Sitz der Geschäftsführung.

Des Weiteren wird sich die Archea Anlagenbau dort niederlassen. Dieser Firmenzweig beschäftigt sich mit der Planung, dem Bau und der Sanierung von Biogasanlagen, somit bestehend aus dem Vertrieb, der Planungsabteilung und der Bauleitung als solches. Ebenfalls finden sich hier diverse Monteure wieder, die in der Woche aber zum größten Teil auf den Baustellen verteilt sind.

Ferner wird auch die Archea Service mit im Gebäude untergebracht. Die Archea Service kümmert sich (wie schon der Name sagt) um den Service der eigenen Biogasanlagen und zum Teil auch von Fremdanlagen. Tätigkeitsschwerpunkte sind das Führen, das Warten und das Reparieren von bestehenden Anlagen. Diesem Firmenbereich sind diverse Monteure zugeordnet, die aber in der Regel vom eigenen Wohnort aus zu den Baustellen fahren.

Weiterhin würde mittelfristig auch die Firma BiogasPark Deutschland ihre Büroräume in einem der umgebauten Gebäude haben.

2. Laborbereich

Die Archea Service unterhält ein eigenes, kleines Labor (zurzeit ein Raum von ca. 13,00 m²). Hier werden Proben begutachtet, die von den diversen Anlagen geschickt werden. Pro Woche fallen augenblicklich max. 50 Proben an, die Stelle des Laboranten / der Laborantin ist zurzeit noch eine ¾ Stelle.

Im Labor findet reine Grundlagenanalytik statt, TS/OTS – Bestimmung etc. Es ist ein Trockenschrank und ein Ofen zur Veraschung (ca. 600°C) der gelieferten Stoffe vorhanden. Chemische Stoffe werden nur zu einem minimalen Prozentsatz (eher Promillesatz) eingesetzt, so dass offiziell keine besondere Entsorgung gefordert wird.

Weitergehende Untersuchungen der Proben finden bei Notwendigkeit bei externen Laboren statt.

Für den Betrieb des bestehenden Labors ist keine eigenständige Genehmigung erforderlich, es gibt keine gravierenden Geruchsemissionen.

3. Wohnnutzung

Wie schon in den Vorgesprächen erläutert, sollen Gebäudeteile dazu genutzt werden, um vornehmlich ausländischen Mitarbeitern eine Wohnmöglichkeit auf dem Gelände zu bieten. Auch für Praktikanten oder Gäste, die nur einen kurzen Zeitraum vor Ort sind, bietet die Unterbringung auf dem Gelände entscheidende Vorteile für die Firma. Zum Wohnen sind vorerst die eingeschossigen Flachdachgebäude sowie die beiden kleinen Einzelhäuser angedacht (Anm.: Flurstück 1/5).

4. Kinderbetreuung

Je nach Erfordernis wird im zweiten Bauabschnitt eine Möglichkeit zur Betreuung von Mitarbeiterkindern geschaffen. Die Archea Gruppe sieht sich hier in der Verantwortung, jungen Müttern (und natürlich auch Vätern) die Chance zu geben, Ihre Kinder mit zur Arbeit zu bringen und sie dort auch betreuen zu können. Das Ganze soll ausschließlich für die Mitarbeiter gedacht sein, „fremde“ Kinder werden nicht betreut, da es sich nicht um eine Tageseinrichtung im herkömmlichen Sinne handelt.

5. Küchenbereich

Die großzügige Küche mit angegliedertem Aufenthalts- und Pausenraum dient ausschließlich den Mitarbeitern vor Ort, das bedeutet es findet dort kein gewerbliches Kochen statt.

6. Lagerflächen für den Anlagenbau

Im Gebäudekomplex wird sich auch ein Lager für die Archea Anlagenbau wieder finden. Es wird eine Größenordnung von ca. 150 m² haben und wird lediglich Werkzeug (zum Ersatz / Austausch), Kleinmaterialien wie Schrauben, Rohrfittinge, Reinigungsmaterial und „kleine“ Ersatzteile beherbergen. Alles andere Material wird schon zum jetzigen Zeitpunkt im Vorfeld zusammengestellt und direkt an die jeweilige Baustelle geschickt, bei großen Bauteilen wäre alles andere ohnehin nicht machbar und auch wirtschaftlich uninteressant.

Zum benötigten Werkzeug der Monteure: Die Monteure sind mit Werkstattfahrzeugen ausgestattet, welche alles erforderliche Werkzeug beinhalten. Für die großen Baustellen stehen dem Anlagenbau fertig ausgestattete Werkzeug- und Bürocontainer zur Verfügung, die von Baustelle zu Baustelle gebracht werden. Falls diese Container nicht gebraucht werden, stehen sie auf einem fremden Grundstück, d.h. nicht in Hessisch Oldendorf. Das bedeutet, dass die Monteure nicht kontinuierlich zum Lager müssen!

7. Stellplätze / Verkehrsaufkommen

Zu den augenblicklich vorhandenen 20 Mitarbeitern der Archea werden mittelfristig laut Geschäftsführung noch ca. 10 Mitarbeiter hinzukommen. Die BiogasPark Deutschland wird letztendlich mit ca. 10 Mitarbeitern das Gebäude nutzen. Das bedeutet, wir werden 30 - 40

Mitarbeiterstellplätze (tlw. Fahrgemeinschaften, Bus, Bahn) benötigen, dazu noch ca. 2 Stellplätze für Kleintransporter (> 3,50t) und 2 Stellplätze für Bauleitungsfahrzeuge (Anm.: Die erforderlichen Besucherstellplätze werden im späteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt).

Das bedeutet, bei einem „Mitarbeiterstamm“ von 40 Personen haben wir hierfür eine tägliche Fahrzeugbewegung von:

- 40 Fahrzeugen morgens
- 40 Fahrzeugen abends
- 4 – 8 Bewegungen für die Bauleitung

Dazu kommen montags und freitags die An- und Abfahrten der Kleintransporter und ein Besucherverkehr pro Tag von max. 4 Fahrzeugen.

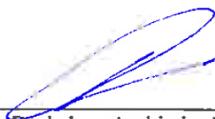
Im Mittel hätten wir somit ca. 53 Fahrzeugbewegungen +/- 10% für unerwartete Fahrten etc.

In den Morgenstunden werden sich die meisten Fahrzeugbewegungen zwischen 7.30 Uhr und 9.00 Uhr einstellen, nachmittags bzw. abends spielt sich das Ganze zwischen 16.00 Uhr und 18.30 Uhr ab.

8. Seminarräume / ggf. Übernachtungsmöglichkeiten – 2. Bauabschnitt

Im zweiten Bauabschnitt ist geplant, das jetzige (nordöstliche) Bettenhaus im Erdgeschoss als Seminarraum auszubauen, in dem Weiterbildungen der eigenen Mitarbeiter oder aber für die Kunden der Archea stattfinden würden. Im Obergeschoss könnte dann eventuell die jetzige (alte) Nutzung beibehalten werden, in dem man die Räume als Übernachtungsmöglichkeit für einzelne Seminarteilnehmer vorsehen würde.

Hameln, 24.06.13



(Dipl.-Ing. Architekt Andreas Deppe)

Anlage 2



EINGEGANGEN

02 Juli 2013

Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen
ARCHEA Anlagenbau GmbH
Herrn Deppe
HefeHof 8

31785 Hameln

26. Juni 2013

Unser Zeichen:
- 10104s -me/hö

Dipl.-Geogr. W. Meyer

Bonk - Maire - Hoppmann GbR

Geräusche - Erschütterungen - Bauakustik
Beratende Ingenieure VBI

Mess-Stelle nach §§ 26, 28 BImSchG

Dipl.-Ing. Manfred Bonk ^{bis 1995}

Dr.-Ing. Wolf Maire ^{bis 2008}

Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann
öffentlich bestellt und vereidigt IHK H-Hi:
Schall- und Schwingungstechnik

Dipl.-Ing. Thomas Hoppe
öffentlich bestellt und vereidigt IngKN:
Schallimmissionsschutz

Dipl.-Phys. Michael Krause

Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer

Dipl.-Ing. Clemens Zollmann

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

05137/8895-24

w.meyer@bonk-maire-hoppmann.de

Bebauungsplan „Immenkopf“ der Stadt Hessisch Oldendorf

Schalltechnische Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Deppe,

ich beziehe mich auf die uns vom PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER am 24.06.2013 per E-Mail zugewandene Betriebsbeschreibung im Hinblick auf die Ansiedlung der Firma ARCHEA GmbH im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans. Hierzu ist anzumerken, dass im Rahmen der Aufstellung dieses B-Plans durch unser Büro im Jahr 2010 ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde (vgl. Gutachten Nr. 10104ff vom 01.10.2010).

Mit der hier vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme soll eine Abschätzung der durch die geplanten Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen erfolgen.

Nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung wird beabsichtigt die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Landschulheims als Verwaltungs-, Labor und Lagerräume zu nutzen. Ein Produktions- bzw. Reparatur- und Wartungsbetrieb sowie intensive Freiflächenutzungen sind nicht vorgesehen.

Unter diesen Voraussetzungen und unter Beachtung der geplanten Betriebszeiten - tags in der Zeit von 7.30 Uhr bis 18.30 Uhr - ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Betrieb keine nennenswerten Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen zu erwarten sind.

Bonk - Maire - Hoppmann GbR

26. Juni 2013

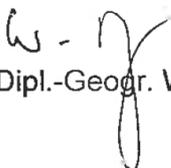
Seite 2

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der zu erwartende Zu- bzw. Abgangsverkehr auf dem *Horstweg* von der Firma ARCHEA GmbH mit rd. 120 Pkw- Bewegungen am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) abgeschätzt wird. Diese Verkehrsmenge liegt damit deutlich unter der in unserem Hauptgutachten zum B-Plan "Immenkopf" zur Ermittlung des durch den Erschließungsverkehr des geplanten WA- Gebiets berücksichtigten Verkehrsmenge von rd. 450 Kfz am Tage. Damit kann auch im Hinblick auf den neu entstehenden Erschließungsverkehr ein Immissionskonflikt mit der vom Ziel- und Quellverkehr am stärksten betroffenen Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Insofern haben diesbezüglich die Aussagen der schalltechnischen Gutachten weiterhin Bestand und können unter für die anstehende Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Es muss offen bleiben, ob eine schalltechnische Untersuchung der geplanten Nutzungen ggf. im Hinblick auf die Errichtung von Kühl- bzw. Abluftanlagen oder z. B. der Errichtung eines Parkplatzes für Mitarbeiter-Pkw im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens erforderlich werden könnte.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


(Dipl.-Geogr. W. Meyer)

