



Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“

OT Hessisch Oldendorf



Auszug aus TK 25

Verfasser : Dipl.- Ing. Martina Kexel
Fassung : A B S C H I R F T

Gliederung

1. Grundlagen

1.1 Anlass

1.2 Geltungsbereich

1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB, Anwendungsvoraussetzungen

1.3.a Maximale Grundfläche

1.3.b Keine UVP- Pflicht

1.3.c Absehen von der Umweltprüfung

1.3.d Förderung der Innenentwicklung/ Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

1.3.e Fazit

1.4 Gesetze und Verordnungen

1.4.a Baugesetzbuch

1.4.b Baunutzungsverordnung

1.4.c Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte

1.4.d Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz

1.4.e Niedersächsische Bauordnung

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

1.5.a Regionales Raumordnungsprogramm

1.5.b Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

1.5.c Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ und die 1. Änderung

1.5.d vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Weser

2. Zustand des Plangebietes und städtebaulicher Kontext

3. Aufgabe des Bebauungsplanes

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise und Baugrenzen

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.5 Immissionen

6. Städtebauliche Werte

7. Erschließung

8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte

9. Bodenordnung

10. Kosten

11. Abwägung

11.1 Abwägung der anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3.2 BauGB eingegangenen

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

12. Beschlüsse

1. Grundlagen

1.1 Anlass

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung vom 15.09.2016 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“, Ortsteil Hessisch Oldendorf, gefasst. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt auf Basis der Vorgaben des § 13 a BauGB.

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

Es wird sich um einen Bebauungsplan gemäß § 30, Abs. 3 BauGB handeln, um einen einfachen Bebauungsplan.

Der Anlass für die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt darin begründet, dass im Zusammenhang mit einem vorliegenden Nutzungsänderungsantrag für die Umnutzung einer unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Halle-Verkaufsfläche mit Lager-, die erforderliche Abstandsfläche nachgewiesen werden muss. Die Abstandsfläche liegt auf einer nach geltendem Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzter Fläche.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ soll die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ aufgegeben werden zugunsten einer „Gewerbebebietsfestsetzung“.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass überbaubare Flächen unmittelbar aneinander anschließen und ein flächendeckender Bauteppich innerhalb eines Gewerbegebietes entstehen kann.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2.782 m² und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Hessisch Oldendorf, Flur 8, Flurstück 157 sowie Anteile der Flurstücke 163/4, 165 und 166.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des BP Nr. 46, 2. Änderung „Südliche der Bahnanlagen“ ist in der Planzeichnung im M= 1:1000 verbindlich dargestellt.

1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Anwendungsvoraussetzungen:

1.3.a Maximale Grundfläche

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt

wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen, sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt bei 2.782 m² und damit weit unterhalb des Schwellenwertes. Zudem werden in unmittelbarer zeitlicher, räumlicher und funktionaler Nähe keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

1.3.b Keine UVP- Pflicht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“ wird keine Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens begründet. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB entfällt.

1.3.c Absehen von der Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Aus der örtlich prägenden Nutzung ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“ ist siedlungsstrukturell bereits baulich vorgeprägt.

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zur Sicherung der bereits ausgeübten tatsächlichen Nutzung.

Im hier vorliegenden Fall ist nicht mit erheblichen, nachteiligen Umwelteinwirkungen, die über die bereits bestehenden baulichen Nutzungen oder siedlungsstrukturellen Prägungen hinausgehen, zu rechnen.

1.3.d Förderung der Innenentwicklung/ Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“ erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes und damit die planerische Klarstellung der derzeitigen und künftigen Nutzung des Siedlungsbereiches.

Mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet wird neben der Sicherung bereits bestehender Arbeitsstätten auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht.

1.3.e Fazit:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.4 Gesetze und Verordnungen

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

1.4.a Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.4.b Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

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

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

1.4.e Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

In der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206).

1.5 Rechtliche Rahmenbedingen und planerische Vorgaben

1.5.a Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln- Pyrmont (RROP)

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

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Hessisch Oldendorf als Grundzentrum aus. Daneben ist die Stadt Hessisch Oldendorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“ entspricht den Vorgaben des RROP.

1.5.b Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Plangebiet „G- Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Für den Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“ kann die Anpassung an den Flächennutzungsplan gemäß § 7 BauGB angenommen werden.

1.5.c Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ und seine 1. Änderung

Der Ursprung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ (Rechtskraft in 1999) liegt in dem Wunsch nach Revitalisierung der Industriebranche „Zuckerfabrik“ sowie der städtebaulichen Entwicklung der sie umfassenden Flächen. Im Bereich südlich der Bahnanlagen sollte nach den Vorstellungen damaliger Zeit ein florierendes Industrie- und Gewerbeareal, welches den Siedlungsraum der Kernstadt ergänzen sollte, entstehen.

Das Gelände der Zuckerfabrik und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Ferner ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese Planstraße sollte der rückwärtige Bereich der Zuckerfabrik, gelegen zwischen Lokenweg, Münchhausenstraße und dem Hollenbach, nach Neuordnung der Grundstücksflächen (Umlegungsverfahren) erschlossen werden. Geplant war hier tatsächlich der Teilabbruch vorhandenen historischer Bausubstanz, um eine Trasse für die neu anzulegende Straße zu schaffen.

Die Durchführung des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ ergab sich aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg, welches mit seinem Urteil vom 18.06.2003 den B-Plan Nr. 46 "Südlich der Bahnanlagen" für rechtsunwirksam erklärt hatte.

Der angegriffene Plan litt unter zwei Mängeln: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lagen noch Teile des Geltungsbereiches innerhalb der Landschaftsschutzverordnung "Hessisch Oldendorfer Wesertal/Mitte" und innerhalb des damals gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ konnten die Mängel behoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ 1. Änderung ist seit Oktober 2003 rechtskräftig.

1.5.d Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Weser

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ liegt nicht innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

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

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

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

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung „südlich der Bahnanlagen“ die für seinen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Realisierung schaffen.

3. Städtebaulicher Kontext und Zustand des Plangebietes

Erste Denkanstöße zur Entwicklung des Gesamtareals südlich der historischen Kernstadt Hessisch Oldendorfs entstanden während der Endphase des Planfeststellungsverfahrens zur B 83- Neu. Zwischen der Bahnlinie und der Ortsumgehung entstand ein potentieller Siedlungsraum, welcher einer städtebaulichen Ordnung bedurfte.

Die Weiterführung dieser ersten Denkansätze mündete in einem durch den VA am 29.05.1996 beschlossenen Planungskonzept. Zielaussage dieser Konzeption war die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen für kleine und mittelständische Betriebe. Auch das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik sollte so eine Revitalisierung erfahren.

Das erklärte Entwicklungsziel im Bereich zwischen Lokenweg, Münchhausenstraße und dem Hollenbach ist bis heute nicht realisiert. Die im Bebauungsplan Nr. 46 und im Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche hinter der Zuckerfabrik wurde bis heute nicht umgesetzt.

Zwischenzeitlich haben sich die vor Ort agierenden Gewerbetreibenden anderweitig organisiert. Die Notwendigkeit der Realisierung der Planstraße kann nach heutigem Kenntnisstand „als nicht mehr erforderlich“ eingestuft werden.

Das allgemeine Erscheinungsbild derzeit ist optisch wenig ansprechend. Es wird geprägt durch die teilweise marode und leerstehende Architektur der Zuckerfabrik, einer noch nicht endausgebauten Gemeindestraße, ungepflegt wirkenden Betriebsflächen und weiteren abgängigen Hallenbauten. Innerhalb einer als „Mischgebiet“ festgesetzten Fläche ist ein Tanzlokal und Wohnnutzung entstanden.

Nördlich der Zuckerfabrik hat sich zwischenzeitlich die Fa. Bessmann mit ihrem Outlet-Center angesiedelt und dominiert den optischen Eindruck in ihrem unmittelbaren Umfeld nachhaltig positiv.

Mit der Sanierung und Umnutzung einer derzeit maroden Halle möchte sich das Unternehmen in Hessisch Oldendorf weiter engagieren und zur allgemeinen Umfeld Verbesserung des Gesamtareals beitragen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Da die im Bebauungsplan Nr. 46

„Südlich der Bahnanlagen“, 1. Änderung, festgesetzte Straßenverkehrsfläche entbehrlich ist, entfällt diese Festsetzung zu Gunsten einer Gewerbefläche.

Durch den Zusammenschluss überbaubarer Flächen entsteht somit ein flächendeckender Bauteppich.

Die städtebaulichen Werte werden entsprechen denen des Gewerbegebietes -1 angepasst.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Die Siedlungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46, 2. Änderung „Südlich der Bahnanlagen“ wird als „Gewerbegebiet-1“ festgesetzt.

Damit erfolgt die konsequente Weiterführung der bereits im Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, festgesetzten Gebietskulisse.

Das „GE-1“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Betriebe aller Art, wobei in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe differenzierte Festsetzungen (nicht Zentren relevantes Angebot) getroffen werden.

Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet u. ihm gegenüber in der Grundfläche u. Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt. Zulässig sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² je Sortimentsgruppe. Es werden folgende Sortimente zugelassen: Möbel und Einrichtungen, landwirtschaftliche Geräte, Garten- und Baubedarf, Sportboote und Zubehör, Wohnwagen und Campingzubehör und KFZ und Zubehör. Eventuelle Randsortimente werden auf 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

Die vor benannten Sortimenten sind nicht innenstadtrelevant und somit unschädlich für den Handel im Nahversorgungsbereich/ Kernstadt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der schon vorhandenen, fast vollständigen Versiegelung und Überbauung innerhalb des Geltungsbereiches wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundstücksflächen können mit Gebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von max. 9 m bebaut werden. Damit ergibt sich eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4.

Der vorhandene, die Stadtsilhouette prägende Gebäudekörper mit ca. 15 m Höhe soll erhalten bleiben. Deshalb ist eine Baumassenzahl im Bereich dieses Gebäudekörpers von 10 vorgesehen.

Die Festlegung einer max. Anzahl von Vollgeschossen ist als städtebauliches Steuerungsinstrument für gewerbliche Bauflächen nicht sinnvoll, deshalb wird darauf verzichtet.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Gewerbegebietes-1 gilt die abweichende Bauweise, die als Sonderbauweise festgesetzt ist. Sie wird definiert als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt, Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichten zu können.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Der Baugrenzenverlauf orientiert sich an den nördlich und südlich davon bereits festgesetzten Baugrenzen.

Durch den Zusammenschluss der überbaubaren Flächen entsteht somit ein flächendeckender Bauteppich.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“, 2. Änderung, und wird als Satzung im übertragenen Wirkungskreis gemäß § 84 (3) NBauO i. V. § 1 Abs.9 BauNVO erlassen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften können unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugestalterische Zielsetzung nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Die im Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, diesbezüglich bereits getroffenen Festsetzungen finden hier gleichermaßen Anwendung:

- Die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen und Dachflächen erfolgt in unauffälligen Farbtönen der Farblinie Rot bis Rotbraun, Grün bis Grünblau, Braun bis Beigegelb und Grau.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen.

5.5 Immissionen

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ ist durch die „Gesellschaft für technische Akustik mbH“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die Ortsumgehung und die vorhandene Bahnanlage unproblematisch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes u. eines Mischgebietes im Bereich der ehem. Zuckerfabrik ist. Durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel von 60

dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts werden die Voraussetzungen zur gewerblichen Entwicklung geschaffen; gleichzeitig besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Ausnahme Betriebswohnungen zu errichten.

6. Städtebauliche Werte

Größe des räumlichen Geltungsbereiches: 2.782 m²

Überbaubare Fläche: 2.295 m²

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Lokenweg“.

Das Plangebiet ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist E-ON.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungen angeschlossen.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Grundversorgung ist sichergestellt.

Träger der Abwasserversorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Geltungsbereich ist über das vorhandene Kanalnetz an die Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telecom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Hameln-Pyrmont.

8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 2015 im Altlastenkataster des Landkreises Hameln- Pyrmont erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Zuckerfabrik und weitere Gewerbebetriebe. Im Falle von Bodeneingriffen ist mit dem Antreffen hoher belasteter Materialien zu rechnen, die entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften deklariert und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden müssen. Es wird daher empfohlen, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde bei der Planung des konkreten Vorhabens frühzeitig einzubinden.

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Kosten für die Flächeneigentümer verbunden.

11. Abwägung

11.1 Abwägung der anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3.2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Presse in der Zeit vom 06. Februar bis zum 06. März 2017 einschließlich, während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung im Rathaus der Stadt Hessisch Oldendorf, Marktplatz 13, 31840 Hessisch Oldendorf.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Somit erübrigt sich eine Abwägung.

11.2 Abwägung der anlässlich der Behördenbeteiligung gemäß § 4.2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Anschreiben vom 02. Februar 2017 und einer Fristsetzung vom 06. Februar 2017 bis zum 06. März 2017 einschließlich.

Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

11.2.1 Sammelstellungnahme des Landkreises Hameln- Pyrmont vom 06.03.2017

- **Untere Bauaufsichtsbehörde:**

1. Die Unterscheidung in der Legende in textliche Festsetzungen, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Auch handelt es sich bei der Angabe der rechtlichen Grundlagen nicht um textliche Festsetzungen.

Abwägung:

Dem Hinweis folgt eine redaktionelle Überarbeitung/ Ergänzung der Planunterlage.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

2. Zu § 4: Aus Gründen der Bestimmtheit sollte der nicht klar definierte Begriff „Sockelhöhe“ durch „Oberkante Fertigfußboden“ ersetzt werden und Gründe für die Festsetzung näher erläutert werden.

Abwägung:

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 vollständig außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weser liegt, erübrigt sich eine Vorgabe dieser Art. Daher wird der § 4 der textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

3. Zu § 3 Sonderbauweise: Als Sonderbauweise soll eine abweichende offene Bauweise mit Längenbeschränkung festgesetzt werden. Dies steht im Widerspruch zur Begründung (s. S. 8 Kapitel 5.3).

Abwägung:

Dem Hinweis folgt eine redaktionelle Überarbeitung/ Ergänzung der Planunterlage und der Begründung. Die Sonderbauweise erfolgt ohne Längenbeschränkung.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. Als Bezugsmaß für das Mindestmaß der Sockelhöhe wird in § 4 das Höhenniveau über NN angegeben. In § 7 soll sich die Sockelhöhe auf die Oberkante der dem Grundstück vorgelagerten fertigen öffentlichen Verkehrsfläche beziehen. Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Abwägung:

Dem Hinweis folgt eine redaktionelle Überarbeitung/ Ergänzung der Planunterlage und der Begründung. Wie bereits unter 2. dargelegt wird auf eine Sockelhöhenfestsetzung verzichtet. Die Bezugsebene für die Gebäudehöhen bezieht sich auf die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück vorgelagerten fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

- **Untere Bodenschutzbehörde:**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 2015 im Altlastenkataster des Landkreises Hameln- Pyrmont erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Zuckerfabrik und die dortigen Gewerbebetriebe. Im Falle von Bodeneingriffen ist mit dem Antreffen hoher belasteter Materialien zu rechnen, die entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften deklariert und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden müssen. Es wird daher empfohlen, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde bei der Planung des konkreten Vorhabens frühzeitig einzubinden.

Abwägung:

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird als Hinweis im Plan aufgenommen.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

- **Brandschutz:**

Aus Gründen des Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt werden kann. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Abwägung:

Der Brandschutz kann durch die Stadt Hessisch Oldendorf sichergestellt werden. Eine darüber hinausgehende Löschwasserversorgung ist im konkreten Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens hinreichend zu würdigen und gegebenenfalls durch den Bauherrn sicherzustellen.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11.2.2 Stellungnahme der DB vom 13.03.2017

Die DB hat keine Bedenken, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden,

2. Durch den Eisenbahnverkehr entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können,
3. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht über Bahngrund geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Abwägung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt ca. 160 Meter entfernt von den Gleisanlagen der DB.

Ad 1) Auf Grund der Entfernung sind die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört.

Ad 2) Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ ist durch die „Gesellschaft für technische Akustik mbH“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die Ortsumgehung und die vorhandene Bahnanlage unproblematisch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes u. eines Mischgebietes im Bereich der ehem. Zuckerfabrik ist.

Ad 3) Im Geltungsbereich anfallende Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer werden schon alleine auf Grund der Entfernung nicht über Bahngrund geleitet. Sie werden ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht vorgesehen.

Die Hinweise entfalten keine Planrelevanz für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise finden keine Berücksichtigung.

11.2.3 Stellungnahme der IHK vom 23.02.2017

Die IHK äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Sie bittet aber um Beachtung, dass im Rahmen der Planung Verkaufsflächen für neue Einzelhandelsansiedlungen entstehen können. Diese könnten zusammengekommen mit den bereits im Umfeld vorhandenen Einzelhandelsflächen zu einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration führen.

Abwägung:

Wie der Begründung zu entnehmen ist, ergibt sich der Anlass der durchzuführenden Bauleitplanung durch eine bauordnungsrechtliche Erfordernis einerseits und die sich daran anknüpfende Erkenntnis, dass eine Verkehrsfläche in der ursprünglich angedachten Position nicht mehr erforderlich sein wird.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche, die vormals als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden war, sowie angrenzende Abstandsflächen.

Entsprechend der derzeit vorhandenen und auch künftig vorgesehenen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Analog zur bereits in der 1. Änderung festgesetzten GE-1- Fläche erfolgt die Erweiterung der GE-1- Fläche in nördliche Richtung, und damit verbunden auch die bereits mit der 1. Änderung formulierten Einschränkungen zur Zulässigkeit von Sortimenten und Verkaufsflächengrößen im „GE-1“ (siehe textliche Festsetzungen, §

1). Die Verkaufsflächengrößen sowie die Klarstellung der Sortimente und der Randsortimente wurden seinerzeit als „innenstadt- unbedenklich“ eingestuft. Ob eine noch zu beantragende Einzelhandelsnutzung innerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches tatsächlich zu einer Einzelhandelsagglomeration führen würde, wäre im dann vorliegenden Fall zu bewerten und würde gegebenenfalls eine raumordnungsrechtliche Prüfung nach sich ziehen.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis findet Berücksichtigung, entfaltet derzeit jedoch keine Planrelevanz.

11.2.4 Stellungnahme des LGLN- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 07.02.2017:

Das Areal der Zuckerfabrik ist noch nie auf mögliche Kampfmittel untersucht worden. So teilt das LGLN mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

Das Ergebnis einer zusätzlich in Auftrag gegebenen Luftbilddauswertung hat ergeben, dass der hier in Rede stehende Planungsbereich nicht bombardiert wurde.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in die Planunterlage eingefügt.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis findet Berücksichtigung.

11.2.5 Stellungnahme der EWE-Netz GmbH vom 01.03.2017 mit Planergänzung vom 05.04.2017

Laut Stellungnahme vom 01.03.2017 betreibt die EWE- Netz GmbH Versorgungsanlagen im Plangebiet. Zur Klärung der konkreten Lage wurde auf Anfrage eine Plananlage am 05.04.2017 ergänzend übermittelt.

Abwägung:

Mit Hilfe der Planergänzung konnte verbindlich geklärt werden, dass die betreffende Versorgungsleitung außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt. Eine Betroffenheit liegt somit nicht vor.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

12. Beschlüsse

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 30.11.2017 beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 20.02.2018

Gez. Krüger

Bürgermeister

L.S.