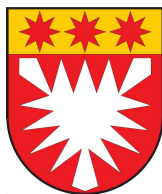


Gliederung

| | Seite |
|---|-------|
| 1 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans | 2 |
| 2 Geltungsbereich | 3 |
| 3 Gewähltes Verfahren | 4 |
| 4 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen | 4 |
| 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP) | 4 |
| 4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP) | 5 |
| 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP) | 5 |
| 4.4 Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung | 7 |
| 4.5 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser | 7 |
| 4.6 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets | 9 |
| 5 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept | 10 |
| 6 Verbindliche Festsetzungen, Bauvorschriften und deren Auswirkungen | 12 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 6.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz | 13 |
| 6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 15 |
| 6.6 Verkehrsfläche | 15 |
| 6.7 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen | 15 |
| 6.8 Immissionsschutz | 16 |
| 7 Städtebauliche Werte | 16 |
| 8 Erschließung | 17 |
| 9 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel | 17 |
| 10 Archäologische Hinweise | 18 |
| 11 Kosten | 18 |
| 12 Bodenordnung | 18 |
| 13 Abwägung | 19 |
| 14 Beschluss | 24 |

Auftraggeber:

GEBBE
VERTRIEBSGESELLSCHAFT
Steinbrinksweg 47
31840 Hessisch Oldendorf



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

1 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ ist seit dem Jahre 1998 rechtskräftig. Durch diesen Bauleitplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen und industriellen Entwicklung von Grundstücksflächen zu beiden Seiten des Steinbrinksweg in Hessisch Oldendorf geschaffen. Der Plan setzt etwa 70% der Bauflächen als Industriegebiete und etwa 30% als Gewerbegebiete fest.

Inzwischen sind die Grundstücke im Plangebiet verkauft und werden durch die ortsansässigen Betriebe genutzt oder als betriebliche Erweiterungsflächen vorgehalten. Freie Gewerbeflächen stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Im April 2011 hat die „GrillARENA“ ihre Betriebsstätte auf dem letzten verfügbaren Grundstück am östlichen Rand des Gebietes am Steinbrinksweg errichtet und kurz darauf durch einen zweiten Hallenbau erweitert. Neben dem Bürogebäude mit Betriebswohnen sind zwischenzeitlich zwei Lagerhallen entstanden. Aktuell wird auf dem westlichen Teil des Betriebsgrundstücks ein „Showroom“ errichtet, der Ausstellungen und Produktpräsentationen dienen soll. Dieses Vorhaben ist auf Grundlage der aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen baugenehmigungsfähig.

Aus betrieblichen Zwecken ist weiterhin die Errichtung einer dritten Halle erforderlich, die aufgrund der internen Betriebsabläufe im Anschluss an die bestehenden Hallen errichtet werden muss. Sie dient der Vergrößerung bzw. Erweiterung der bereits bestehenden Lagerkapazitäten sowie der Vorbereitung und Montage für den Versand bzw. die Auslieferung und kann deshalb nur in östliche Richtung unmittelbar anschließend errichtet werden.

Die aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ stehen dem geplanten Vorhaben entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, ist deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss gefasst.

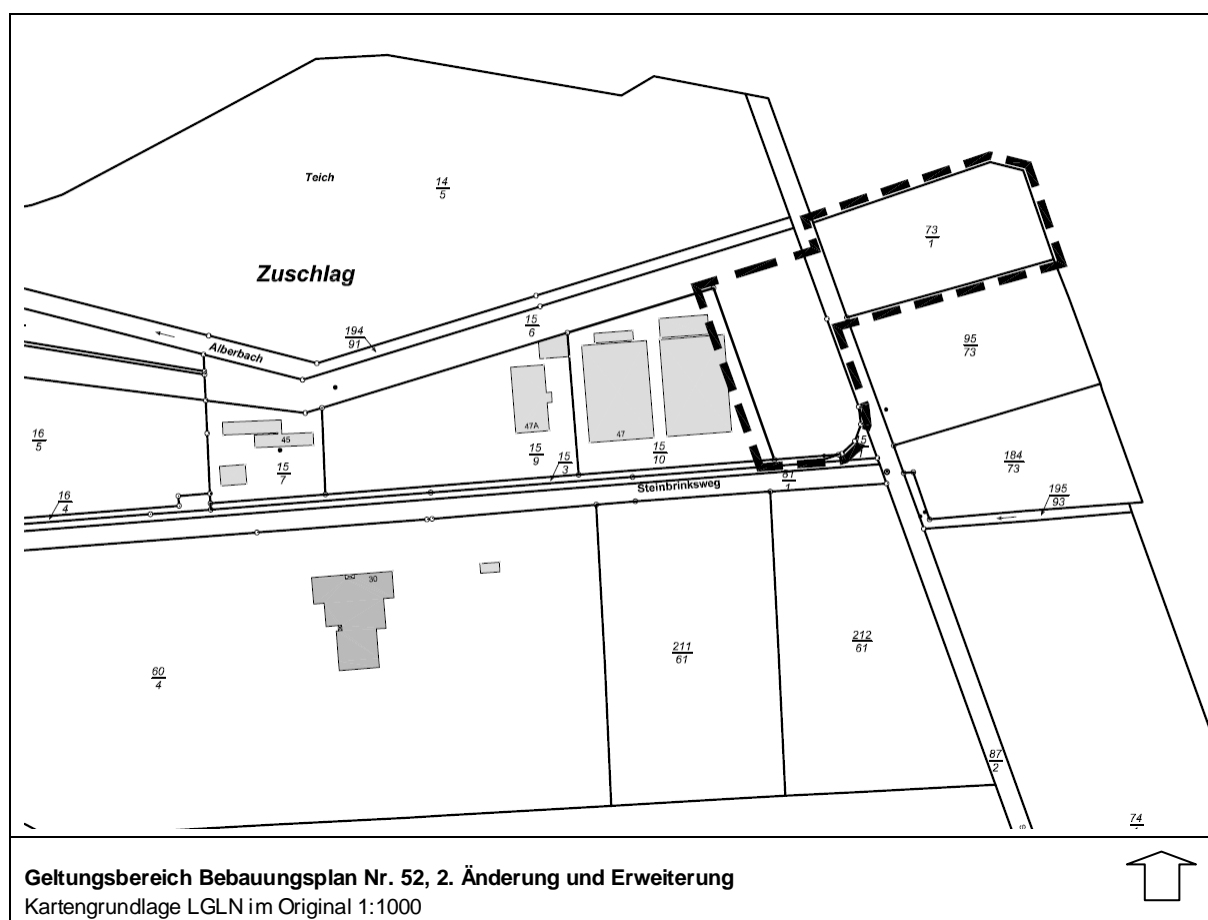
Aufgabe dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend der kommunalen Planungs- und Entwicklungsziele zu leiten. Der Bauleitplan soll zu einer nachhaltigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung beitragen und insbesondere die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsplanung für einen ortsansässigen Betrieb gewerbliche Entwicklungsperspektiven eröffnen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Hessisch Oldendorf schaffen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ umfasst Grundstücksflächen am östliche Ende des Gewerbe- und Industriegebietes am Steinbrinksweg, die weitgehend unbebaut und unversiegelt sind. Betroffen sind die Flurstücke 15/6 tlw., 15/10 tlw. 87/2 tlw., die bisher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 überplant waren sowie das Flurstück 73/1, das bisher planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen war.

Aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ergibt sich der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung.



Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung eines hier bereits ansässigen Gewerbebetriebs und die Verlagerung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zu schaffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,42 ha.

3 Gewähltes Verfahren

Dieser Bebauungsplan 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 Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB, da es den bebauten Bereich abrundet. Der Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt 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. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umwelt- und Artenschutzes gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13 a BauGB.

4 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

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. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

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 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 im Entwurf vor und soll demnächst aktualisiert werden. Bis dahin gilt der bestehende LRP in seiner vorliegenden Fassung.

Der LRP stuft diesen Bereich für das Landschaftsbild mit einer mittleren Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ein. Für Arten und Biotope hat er eine allgemeine Bedeutung und besondere Entwicklungsfähigkeit (Wertstufe IV). Daher wird im Zielkonzept für den westlichen Teil des Plangebiets aufgrund der schon vorhandenen gewerblichen Nutzung eine umweltverträgliche Nutzung für alle Schutzgüter gefordert. Der östlich der Straße gelegene Teil des Geltungsbereichs soll der vorrangigen Entwicklung und Wiederherstellung für alle Schutzgüter dienen. Dieser Bereich erfüllt laut LRP auch die Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (Gebietsnummer L 9). Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung zur Maßnahmenfläche M 2 unterstützen diese Zielsetzung und stehen den planerischen Aussagen des LRP nicht entgegen.

Laut LRP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit besonderen Werten von Böden, es herrscht hier der Bodentyp Gley-Auenboden mit reliktschen Gleymerkmalen vor. Dieser Bodentyp weist eine geringe Erosionsanfälligkeit, dafür aber eine extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)

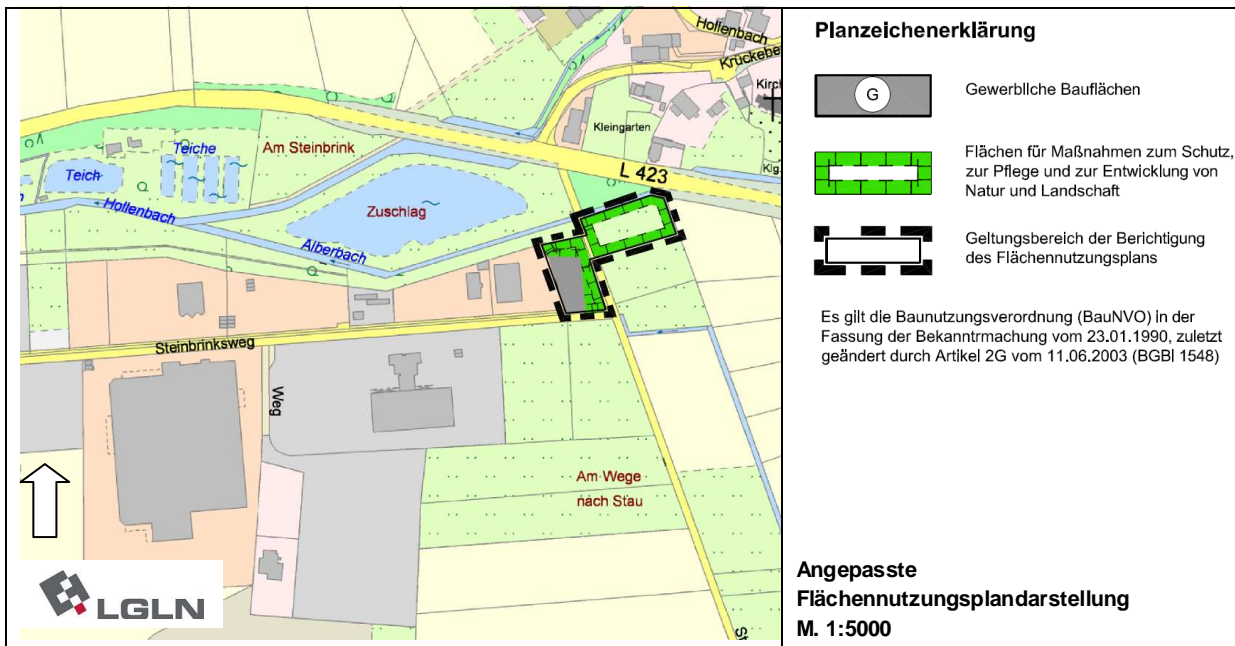
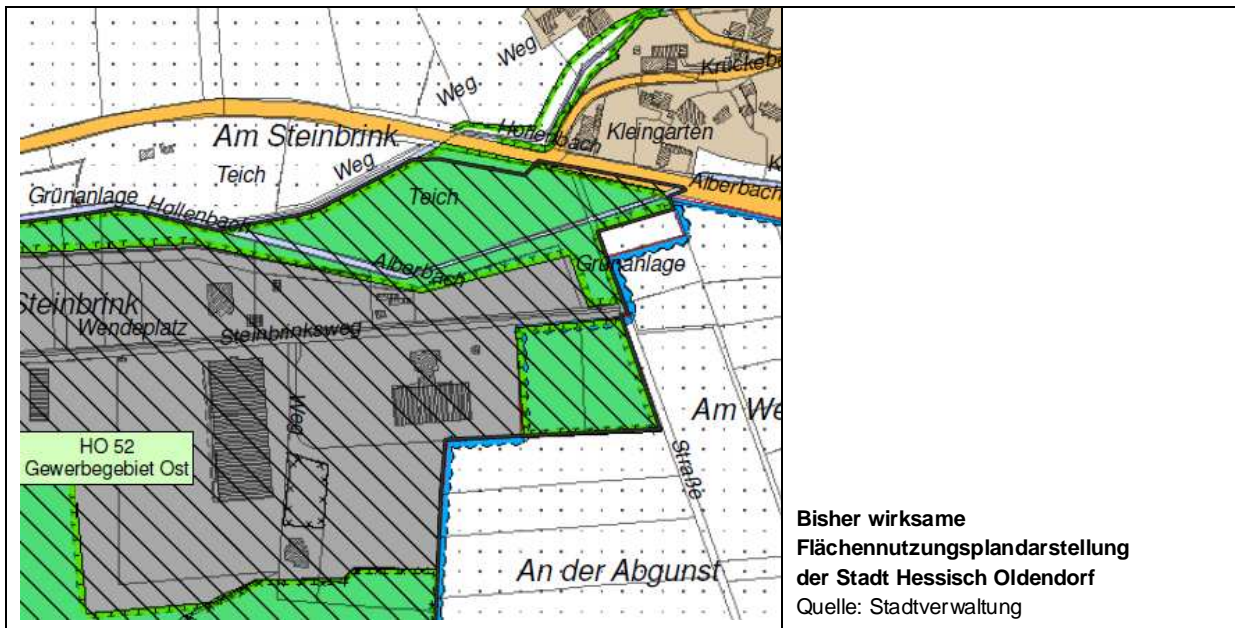
Gemäß § 8 (2) BauGB sind verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *gewerbliche Bauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* und *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Die Darstellung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* erfolgte in diesem Bereich vorrangig mit der Zielsetzung, am östlichen Siedlungsrand eine Eingrünung des *Gewerbegebietes* bauleitplanerisch vorzubereiten. Diese Fläche sollte auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung wird nun die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* zugunsten der Erweiterung *gewerblicher Bauflächen* reduziert, so dass am östlichen Siedlungsrand noch ein Eingrünungstreifen verbleibt, der auch dem Ausgleich dienen soll. Die verloren gehende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird im Rahmen der verbindli-

chen Bauleitplanung auf ein benachbartes Grundstück verlagert, das im genehmigten FNP zurzeit als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt ist.

Da dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Hessisch Oldendorf für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der FNP wird künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung *gewerbliche Bauflächen* und *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



4.4 Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ trifft bisher im Bereich dieser Planänderung die folgenden maßgeblichen Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche des GE3 in 3 m Breite),
 - Grundflächenzahl 0,4,
 - Geschossflächenzahl 1,2,
 - Gebäudehöhe maximal 82 m über NN,
 - Höhe Oberkante Fertigfußboden mindestens 62,5 über NN,
 - Offene Bauweise,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Straßenverkehrsflächen.

Zum Schutz des nördlich gelegenen Stadtteils Krückeberg vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan für das GE 3 maximale flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 55 dB(A)/m² und nachts 48 dB(A)/m² fest.



**Auszug Bebauungsplan Nr. 52,
bisher wirksame Festsetzungen**
Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen örtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften ersetzt. Auf die im nördlichen, westlichen und südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung weiterhin geltenden Bestimmungen Bebauungsplans Nr. 52 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird hingewiesen.

4.5 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser

Ein Teil des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung befindet sich in dem durch Bekanntmachung des NLWKN von 12.12.2012 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der

Weser. Die sogenannte HQ 100-Linie, welche die Abgrenzung des Bemessungshochwassers für das gesetzliche Überschwemmungsgebiet darstellt, verläuft in einer Tiefe von ca. 23 m über den südlichen Teil des Flurstücks 15/6, der an die Straße Steinbrinksweg anschließt. Innerhalb dieses Gebietes ist statistisch gesehen ein Hochwasserereignis innerhalb von 100 Jahren zu erwarten.



Geltungsbereich
Bauleitplanung

Überschwemmungs-
gebiet der Weser

Luftbild mit Abgrenzung
des gesetzlichen Über-
schwemmungsgebietes
der Weser

M. 1:1000 im Original

Quelle:

Landkreis Hameln-Pyrmont

Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) „Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“. In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 S. 1 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen, untersagt.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Hochwasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden.

Für die Herstellung einer baulichen Anlage in einem Überschwemmungsgebiet ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Voraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG für die Errich-

tung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist die fachlich fundierte Abarbeitung und die jeweilige Erfüllung der o. g. Punkte 1 bis 4 aus dem WHG. Vor dem Bauantrag bzw. der Baugenehmigung hat zunächst eine Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen, da die Baugenehmigung ohne weitere Prüfung zu versagen ist, wenn die wasserrechtliche Genehmigung nicht erteilt wird (BGH vom 22.06.1978 DVBl. 1979, 230).

4.6 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ wird im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und Flächen für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festsetzen. Aktuell stellt sich das Plangebiet im westlichen Geltungsbereich als Scherrasenfläche mit lockerem Baumbestand dar. Dieser setzt sich überwiegend aus Erlen, Weiden, Eichen, Feldahorn und Hasel zusammen, die ein Alter von ca. 10 bis 15 Jahren besitzen. Das Geländeniveau liegt etwa 0,5 bis 1,0 m unter dem Niveau der angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen und fällt vom Wall zur Straße Steinbrinksweg hin leicht ab, um dann in einer Böschung wieder Straßenniveau zu erlangen (vgl. auch den Höhenplan auf S. 14 dieser Begründung). Der nördlich angrenzende Wall zum Alberbach ist in diesem Bereich nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.



Aktuelle Ausgleichsfläche mit lockerem Baumbestand, am linken Bildrand ist die bestehende Halle 2 zuerkennen, im Hintergrund der Wall zum Alberbach.

Diese Fläche diente bisher komplett als Ausgleichsfläche für die erheblichen Beeinträchtigungen des Gewerbegebiets Ost. Nun wird ein Teil des direkt an die bebauten Gewerbeflächen angrenzenden Bereichs als Gewerbefläche festgesetzt und geht in einer Größenordnung von 630 m² als Ausgleichsfläche verloren. Dieser Flächenverlust muss in gleicher Flächengröße 1 : 1 ersetzt werden. Dieser Flächenverlust wird auf einer weiteren Maßnahmenfläche östlich der Erschließungsstraße ausgeglichen, die sich aktuell als Intensivgrünland darstellt. Auch diese Fläche liegt deutlich unter dem angrenzenden Straßenniveau und fällt von Norden nach Süden leicht ab. Der nördlich angrenzende Wall zum Alberbach hin ist hier

Bestandteil des Geltungsbereichs. Er ist mit mesophilem Grünland bewachsen, das einen deutlich geringeren Pflegerhythmus aufweist als die Wallfläche auf der westlichen Straßenseite.



Grünlandfläche, die zukünftig als Ausgleichsfläche dienen soll.

5 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept

Um dem Gewerbebetrieb „GrillARENA“ die Möglichkeit einer Betriebsstättenerweiterung zu eröffnen, ist die Erweiterung des bestehenden Baugebietes erforderlich, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 als GE3 festgesetzt ist. Die Ausdehnung des Gewerbegebietes in östliche Richtung greift in eine bisher festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sowie in das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weser ein. Da Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB) und bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 BauGB), ergibt sich anlässlich dieses Bauvorhabens ein Planungserfordernis.

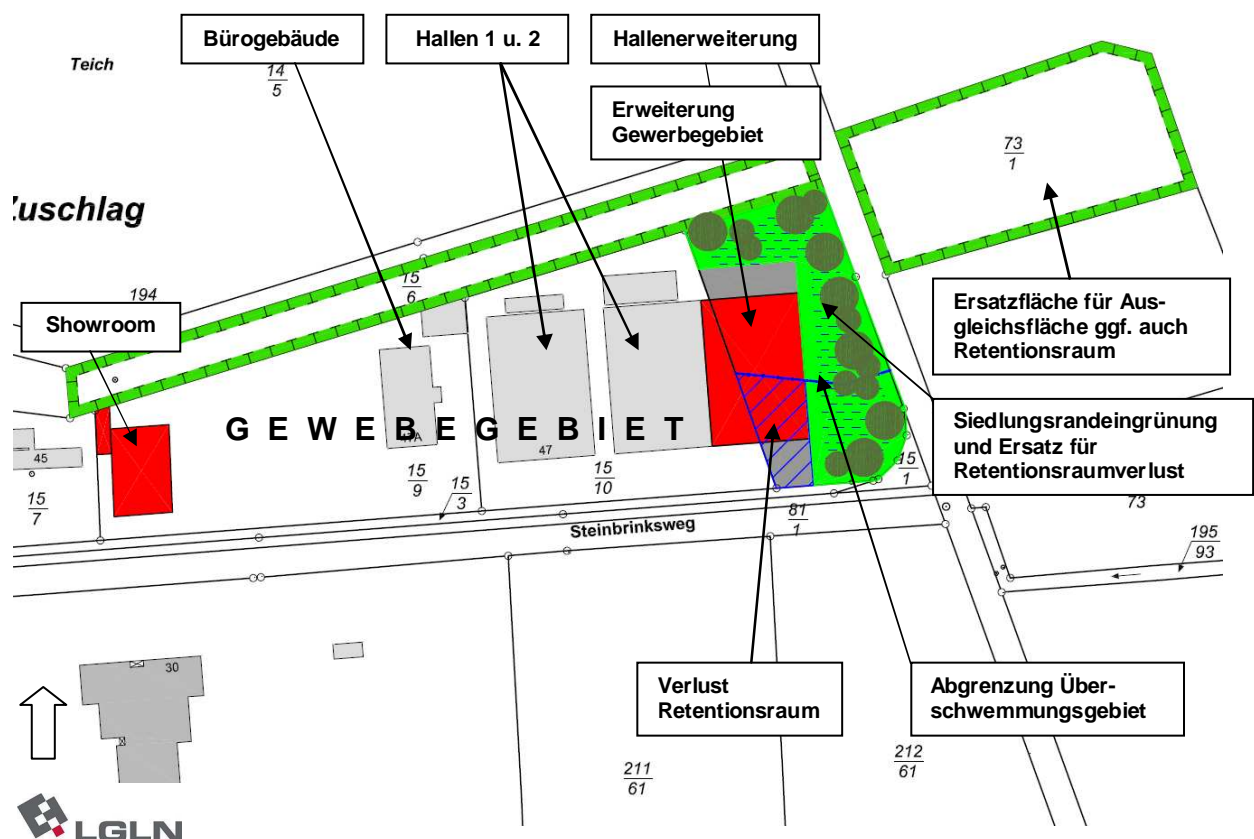
Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange nachvollziehbar und gerecht untereinander abgewogen werden.

Es liegen der Planung insbesondere die folgenden städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsziele und Zwecke zugrunde:

- Förderung der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen,

- Auslastung der bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Flächensparende Erschließung durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
- Ausgleich des Eingriffs in den Retentionsraum der Weser,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Flächen,
- Sicherstellen des Schutzanspruchs der Wohnbevölkerung vor unzulässigen Immissionen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege,
- Bereitstellung einer geeigneten Ersatzfläche für den Eingriff in die bisher festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche,
- landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes.

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. Das der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist nachfolgend abgebildet.



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr.52, 2. Änderung
 M. 1:1000 im Original
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

6 Verbindliche Festsetzungen, Bauvorschriften und deren Auswirkungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um Raum für die Erweiterung der vorhandenen Lagerhalle zu schaffen, wird das bereits bestehende Baugebiet (Gewerbegebiet GE3) in östliche Richtung um ca. 625 m² fortgeführt. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Bebauungsplan Nr. 52 trifft keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit oder zum Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen, wie durch § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ermöglicht. Angesichts der inzwischen verfestigten gewerblichen und industriellen Struktur im Gebiet und aufgrund der räumlichen Begrenzung der nun erfolgenden Baugebietersweiterung sind ergänzende Festsetzungen bzw. Nutzungsausschlüsse im Änderungsbereich nicht erforderlich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei dieser Planänderung um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (GE3) handelt, werden die bisher festgesetzten städtebaulichen Werte vollständig für den Änderungsbereich übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im *Gewerbegebiet* durch die *Grundflächenzahl 0,4*, die *Geschossflächenzahl 1,2* sowie die maximale Gebäudehöhe von 82 m über NN bestimmt. Die festgesetzten städtebaulichen Ausnutzungsziffern beziehen sich auf den Bereich des Grundstücks, der als Baugebiet festgesetzt ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen ist um 50% möglich.

Das Baugrundstück des bestehenden Gewerbebetriebs geht über den Änderungsbereich hinaus und hat eine Fläche von ca. 5.995 m². Durch die GRZ wird, bezogen auf das Betriebsgrundstück, eine Grundfläche für die Hauptgebäude in Höhe von 2.398 m² ermöglicht. Hinzu kommt die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 1.199 m². Durch die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden diese Werte noch nicht erreicht, so dass eine Erhöhung der städtebaulichen Ausnutzungsziffern im Rahmen dieser Planänderung nicht erforderlich ist.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 62,5 m über NN betragen.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbegebiet gilt die *offene Bauweise*, diese ermöglicht die Errichtung von Gebäuden bis zu 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand.

Durch die *Baugrenzen* werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Innerhalb des durch die *Baugrenzen* gebildeten Baufeldes ist die geplante Hallenerweiterung zulässig. Die vordere *Baugrenze* schließt an die straßenbegleitende *Baugrenze* des GE3 an und verlängert diese im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie des Steinbrinkswegs. Parallel dazu verläuft die rückwärtige *Baugrenze*. Diese nimmt die rückwärtige Bauflucht der beiden bestehenden Hallen auf. Die seitliche *Baugrenze* verläuft im Abstand von 20 m parallel zur Ostseite der bestehenden Halle 2.

6.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

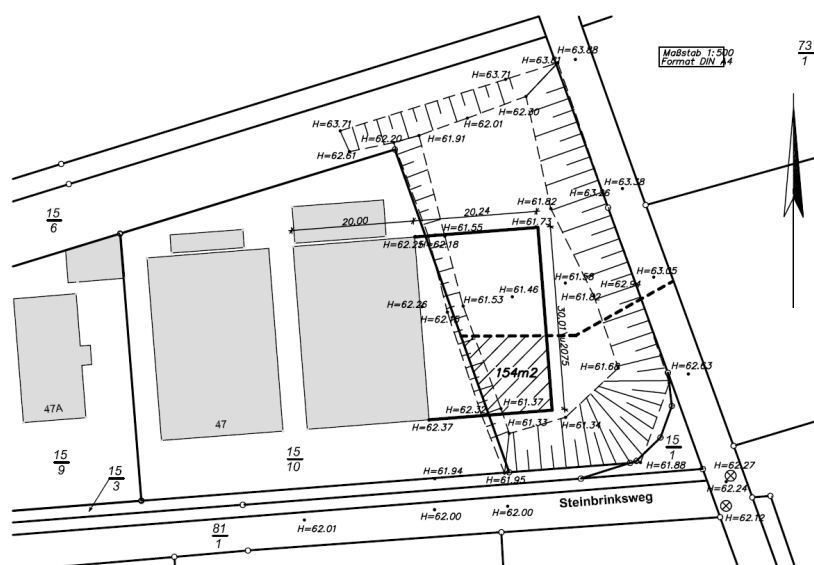
Unter Punkt 4.5 dieser Begründung wird dargestellt, dass sich ein Teil des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung in dem durch Bekanntmachung des NLWKN von 12.12.2012 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser befindet. Die betroffene Fläche ist in die Planzeichnung als *Fläche für den Hochwasserschutz* nachrichtlich übernommen worden. Auf die entsprechenden Ausführungen zu den hier geltenden einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes und zur Genehmigungspflicht wird verwiesen.

Durch die Untere Wasserbehörde kann im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Ausnahme vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ausgesprochen werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung muss im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden, da sie eine Voraussetzung für die Baugenehmigungsfähigkeit des Vorhabens darstellt. Maßgeblich für den Wasserrechtsantrag sind die exakten Gebäudeabmessungen und Geländeauffüllungen sowie die Geländehöhen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die Gründe zur Notwendigkeit der Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes schlüssig darzulegen und es muss dargestellt werden, in welcher Weise ein Retentionsraumausgleich erfolgt.

Die Notwendigkeit der mit dieser Bauleitplanung erfolgenden Erweiterung des bestehenden Baugebietes (GE3) in östliche Richtung wurde in der Planbegründung bereits (Punkte 1 und 5) dargelegt. Sie ist insbesondere erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung des hier ansässigen Gewerbebetriebs zu schaffen. Zur nachhaltigen Entwicklung und Standortsicherung des Betriebs ist eine Erweiterung der Lagerkapazitäten auf dem Grundstück unumgänglich. Die kann im konkreten Fall nur durch eine zusätzliche Halle 3 als Vergrößerung bzw. Erweiterung der Halle 2 erfolgen. Diese Erweiterung wird als Lagerfläche für Großgeräte und sowie als Arbeitsfläche für die Montage dienen. Sie muss aus Gründen des Betriebsablaufs unmittelbar an die bestehende Halle 2 angebaut werden. Die Errichtung der Halle an anderer Stelle auf dem Betriebsgrundstück ist aus Gründen der Betriebsorganisation und -abläufe nicht möglich.

Die Baugebietserweiterung greift auf einer Fläche von insgesamt ca. 250 m² in das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weser ein, ca. 154 m³ durch das Gebäude und rund 95 m² aufgefüllte Bereiche. Es handelt sich dabei um eine Fläche im Randbereich des Überschwemmungsgebietes, welche durch die topografisch höher liegende Straße Steinbrinksweg abschirmt wird (Siehe nachfolgenden Höhenplan).



Höhenplan mit Darstellung der geplanten Hallenerweiterung und der Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.
M. 1:500 im Original
 Vermessungsbüro Flebbe und Balke 2015

Aufgrund dieser räumlichen und topografischen Situation kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche im Falle des statistischen hundertjährigen Hochwasserereignisses nur randlich überspült wird und die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Der mit der Überplanung dieses Bereichs verloren gehende Rückhalteraum soll durch Abgrabung in unmittelbarem Anschluss an die Eingriffsfläche zeitgleich ausgeglichen werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (vgl. Punkt 6.5). Durch diese Maßnahmen kann auch eine nachteilige Veränderung des Hochwasserstandes bzw. des Hochwasserabflusses und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzenführung ermöglichen die hochwasserangepasste Bauausführung. Zudem setzt der Bebauungsplan eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 62,5 m über NN fest, ein Maß das über der Höhenlage des HQ 100 liegt. Damit wird ein Überflutungsschutz für die künftige Bebauung gewährleistet.

Die weitergehende einzelfallbezogene fachlich fundierte Abarbeitung der in Punkt 4.5 genannten Anforderungen aus dem WHG erfolgt im Wasserrechtsantrag.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ geht ein Teil der festgesetzten Ausgleichsfläche für das bestehende Gewerbegebiet verloren. Dieser Flächenverlust muss im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Hierzu wird östlich der Straßenfläche, die an den Bereich M1 angrenzt, eine Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt (vgl. auch die Abbildung des städtebaulichen Konzeptes auf S. 11). Die Festsetzungen für diese Ausgleichsfläche werden vom Bebauungsplan Nr. 52 weitgehend übernommen und in der Größenordnung des Flächenverlustes der ehemaligen Ausgleichsfläche von 630 m² hier umgesetzt. Hier soll eine geschlossene Feldgehölzfläche hergestellt werden. Die verbleibende Fläche der Maßnahmenfläche (M2) mit einer Größe von 1.515 m² dient der Stadt Hessisch Oldendorf als Flächenpool für weitere zukünftige Ausgleichsmaßnahmen anderer Bauleitplanungen sowie als Ersatzfläche für benötigten Retentionsraum.

Auf der verbleibenden Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M1), die direkt an die zukünftige Hallenerweiterung angrenzt, sollen die bestehenden Bäume erhalten werden sowie vereinzelt Neupflanzungen erfolgen, um den neu entstehenden Baukörper gut einzugrünen und einen harmonischen Übergang des Gewerbegebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

6.6 Verkehrsfläche

Um die bauleitplanerischen Regelungen auf einen Geltungsbereich begrenzen zu können, ist ein kleiner Teilbereich der Verkehrsfläche des Steinbrinkswegs in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die bestehenden Festsetzungen bleiben hier unverändert.

6.7 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen gem. § 84 NBauO

Der Bebauungsplan Nr. 52 beinhaltet bereits örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die für den Änderungsbereich teilweise übernommen werden.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandsituation und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sind insbesondere Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich. Es soll eine Überformung des Siedlungsrandes und des Landschaftsbildes durch überdimensionierte oder aggressiv wirkende Werbeanlagen verhindern werden. Dies gilt besonders für gewerblich betriebene Fremdwerbeanlagen, die aufgrund der Siedlungsrandlage des Änderungsbereichs zwangsläufig in den Außenbereich hineinwirken würden. Hierdurch wäre eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Durch die nachfolgenden Regelungen soll einer Negativwirkung von Werbeanlagen entgegengewirkt werden, ohne dass die individuellen Präsentationsmöglichkeiten der Betriebe im Gebiet über Gebühr eingeschränkt werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht.
- Hinsichtlich ihrer Abmessungen ist sicherzustellen, dass Werbeanlagen untergeordnet wirken.
- Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Brandwänden und Giebeln, Balkonen, oberhalb von Dachgesimsen sowie Dachtraufen, an Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie an Außenmöbeln wie Mülleimern, Bänken, Laternen etc. und an Büschen und Bäumen.
- Attrappen, Spannbäder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angebracht werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser ÖBV zu unterstützen, ist es sinnvoll, ein Bußgeld für Verstöße gegen die ÖBV zu bestimmen. Ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 5.000 € erscheint in diesem Zusammenhang angemessen.

6.8 Immissionsschutz

Zum Schutz der nördlich vorhandenen Siedlungsbereiche in Hessisch Oldendorf und Krückeberg sind im Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ bereits flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese liegen im GE3 bei tags 63 dB(A)/m² und nachts 48 dB(A)/m². Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird das GE3 in östliche Richtung erweitert, ohne das damit ein Heranrücken des Gewerbegebietes an die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Stadtteil Krückeberg verbunden ist. Um einen ausreichenden Schallschutz auch weiterhin zu gewährleisten, werden die für das GE3 geltenden immissionsbegrenzende Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen. Das Erfordernis einer neuen Schalltechnischen Untersuchung ergibt sich aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht.

7 Städtebauliche Werte

| Festsetzung | Fläche |
|--|----------------------------|
| Gewerbegebiet (GE) | 790 m ² |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (3.245 m ²) |
| • Maßnahmenfläche 1: | 1.100 m ² |
| • Maßnahmenfläche 2: | 2.145 m ² |
| Verkehrsfläche | 125 m ² |
| Gesamtfläche des Plangebiets | 4.160 m² |

8 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Steinbrinksweg. Eine signifikante Zunahme der Verkehrszahlen ist aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m an der L 423.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist E-On. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

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

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

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Plangebiet sicher.

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

Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Randbereich des Plangebietes Telekommunikationsleitungen befinden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

9 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

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.

Das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst - weist darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Es wird keine Gefahrenforschung empfohlen.

10 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt der private Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 122 ff. BauGB fest. Somit entstehen der Stadt Hessisch Oldendorf durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

13 Abwägung

1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, 19.05.2015

Das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst - weist darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Es wird keine Gefahrenforschung empfohlen.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übernommen. Da eine Gefahrenforschung empfohlen wird, sind weitergehende Untersuchungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2. Deutsche Telekom Technik GMBH, 19.05.2015

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Randbereich des Plangebietes Telekommunikationsleitungen befinden. Sie betrachtet das Plangebiet als grundsätzlich erschlossen.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

3. Industrie- und Handelskammer Hannover, 29.05.2015

Die IHK weist darauf hin, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten – insbesondere bei nicht integrierten GE – planungsrechtlichen Vorgaben unterliegt. Da sie von Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, sind die geplante Ausstellungsfläche und der Showroom als Verkaufsfläche einzustufen. Ob sich großflächige Einzelhandelsentwicklungen im Gewerbegebiet ergeben bzw. ergeben haben, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Prüfung und Abwägung

Beim Showroom handelt es sich um ein Gebäude, das der Ausstellungen und Produktpräsentationen, wie Kochvorführungen, dient und nicht um eine Verkaufsstätte. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor das Gebäude ist inzwischen fertig gestellt.

Aus betrieblichen Zwecken ist weiterhin die Errichtung einer dritten Halle erforderlich, die aufgrund der internen Betriebsabläufe im Anschluss an die bestehenden Hallen errichtet

werden muss. Sie dient der Vergrößerung bzw. Erweiterung der bereits bestehenden Lagerkapazitäten sowie der Vorbereitung und Montage für den Versand bzw. die Auslieferung. Es handelt sich dabei nicht um eine Verkaufshalle. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen bilden und setzt eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche fest.

Durch diese Bauleitplanung ergeben sich somit keine großflächigen Einzelhandelsentwicklungen.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

4. Landkreis Hameln-Pyrmont, Hameln, 09.06.2015

Untere Naturschutzbehörde

Gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan 33 „Gewerbegebiet Ost“, Ergänzung 1996 (später unter der Nr. 52 weitergeführt) war auf der Fläche ein „Feldgehölz, höhengestuft mit Großgehölzen (K20)“ festgesetzt und herzustellen. Mithin ist in der Bewertung dieser Fläche von einem solchen, ca. 15 Jahre alten Feldgehölz, auszugehen. Der Verlust von Flächenteilen von (mind.) 1:2 ist daher fachgerecht ($630 \text{ m}^2 \times 2 = 1.260 \text{ m}^2$ Verlust).

Dass der Kompensationswert dieser Restfläche aufgrund der erheblichen Verschmälerung nicht annähernd an den gemäß B-Plan festgesetzten Stand heranreicht, sei nur am Rande erwähnt.

Von der Ersatzfläche (insgesamt 2.145 m^2) sind bereits 660 m^2 mit Kompensationsmaßnahmen belegt. Unter Zugrundelegung der Inanspruchnahme von weiteren 1.260 m^2 (siehe oben) verbleibt lediglich noch ein (rechnerischer) Rest-Wert von 225 m^2 .

Prüfung und Abwägung

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Fläche stellt sich (wie in der Begründung dargelegt) als Gehölzbestand dar, so dass die Ausgleichsfunktion gewährleistet ist. Diese Fläche wird nicht vollständig, sondern nur teilweise durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommen. Die Gehölzpflanzung wurde vor ca. 10-15 Jahren angelegt. Besondere Werte und Funktionen (z. B. Vorkommen seltener und gefährdeter Arten) sind hier nicht vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die zeitliche Regenerierbarkeit des hier festgesetzten und tatsächlich auch vorhandenen Gehölzbestandes als gering einzustufen ist und auch keine besonderen Werte und Funktionen nachzuweisen sind, ist die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, dass die Fläche im Verhältnis 1:2 auszugleichen ist, weder naturschutzfachlich noch naturschutzrechtlich zu begründen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die überplante Flächengröße (hier 630 m^2) in derselben Größe und vergleichbarer Funktion (hier Feldgehölz) an anderer Stelle wiederherzustellen, was entsprechend den Festsetzung der Bebauungsplanänderung auch erfolgt. Der naturschutzfachliche Wert des neu anzulegenden Gehölzbestandes wird innerhalb des Betrachtungszeitraumes der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (ca. 25 Jahre) wieder eine vergleichbare Bedeutung aufweisen, so

dass die Ableitung des neu anzulegenden Gehölzbestandes im Verhältnis 1:1 ausreichend und fachlich begründet ist.

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird, verbleibt eine Restkompensationsfläche von 1.515 m², die weiteren Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht, sofern sie mit den Retentionsschutzmaßnahmen, die ebenfalls auf dieser Fläche durchgeführt werden, in Einklang stehen.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

Die Maßnahmenbeschreibung für die Fläche lässt nicht erkennen, welcher Biotyp entstehen soll. Die Herstellung eines Feldgehölzes (als Ersatz für das entfallene Feldgehölz auf der entfallenen Kompensationsfläche) wäre angemessen.

Prüfung und Abwägung

Die textlichen Festsetzungen werden um die Formulierung „so dass eine geschlossene Feldgehölzfläche entsteht“, die Begründung um den Satz „Hier soll eine geschlossene Feldgehölzfläche hergestellt werden.“ zur Klarstellung ergänzt.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Es darf die angestrebte Doppelfunktion (Fläche auch für Hochwasserschutz) die naturschutzfachlichen Ziele nicht beeinträchtigen.

Prüfung und Abwägung

In § 4 der textlichen Festsetzungen ist bereits festgelegt, dass die gepflanzten Gehölze nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Untere Wasserbehörde

Ein Teil der Flächen der B-Planänderung befindet sich sowohl im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser als auch im Entwurf vom 06.03.2015 vorliegenden Überschwemmungsgebiet des Hollenbaches. Das Überschwemmungsgebiet des Hollenbaches wird in absehbarer Zeit vorläufig gesichert.

Prüfung und Abwägung

Dieser Hinweis auf das den Verfahrensstand zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Hollenbaches wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Begrifflichkeit „vorläufig festgelegtes“ Überschwemmungsgebiet ist nicht korrekt. Es handelt sich um das „vorläufig gesicherte“ Überschwemmungsgebiet der Weser.

Prüfung und Abwägung

Die Begrifflichkeit wird korrigiert.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hildesheim, 09.06.2015

Aus Sicht der hier zu vertretenden Belange kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da aus den Unterlagen nicht ersichtlich wird, ob die Lärmrichtwerte in den benachbarten, schutzwürdigen Bereichen eingehalten werden.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und das Heranrücken an die schutzwürdigen Nutzungen im Stadtteil Krückeberg ändern sich die Grundlagen des schalltechnischen Gutachtens zum „Gewerbegebiet Ost“. Das Gutachten ist aufgrund der neuen Gegebenheiten zu überarbeiten und ggf. sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Prüfung und Abwägung

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird das GE3 in östliche Richtung erweitert, ohne das damit ein Heranrücken des Gewerbegebietes an die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Stadtteil Krückeberg verbunden ist. Das Erfordernis einer neuen Schalltechnischen Untersuchung ergibt sich aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

6. Handelsverband Hannover, 12.06.2015

Der HVH stellt bei dem geplanten Ausstellungs- und Showroom die Frage der Abgrenzung zu klassischem Einzelhandel in Form eines Verkaufs an Endverbraucher. Es finden sich im vorliegenden B-Plan für den Einzelhandel keinerlei textliche Festsetzungen für die Zulässigkeit des Verkaufs von Waren an den Endverbraucher. Ob das sogenannte Handwerkerprivileg greifen könnte, lässt sich mangels weiterer Angaben über den Betrieb/Gewerbetreibenden GrillARENA nicht sagen.

Prüfung und Abwägung

Beim Showroom handelt es sich um ein Gebäude, das der Ausstellungen und Produktpräsentationen, wie Kochvorführungen, dient und nicht um eine Verkaufsstätte. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor das Gebäude ist inzwischen fertig gestellt.

Aus betrieblichen Zwecken ist weiterhin die Errichtung einer dritten Halle erforderlich, die aufgrund der internen Betriebsabläufe im Anschluss an die bestehenden Hallen errichtet

werden muss. Sie dient der Vergrößerung bzw. Erweiterung der bereits bestehenden Lagerkapazitäten sowie der Vorbereitung und Montage für den Versand bzw. die Auslieferung. Es handelt sich dabei nicht um eine Verkaufshalle. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans soll für die planungsrechtlichen Voraussetzungen bilden und setzt eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche fest.

Bei der GrillARENA handelt es sich um einen Betrieb, der zu allergrößten Teil Produkte durch das Internet vertreibt. Durch diese Bauleitplanung ergeben sich somit keine großflächigen Einzelhandelsentwicklungen.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

7. Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Hess. Oldendorf, 12.06.2015

Der Flächenverlust und die verlorengegangene Bepflanzung müssen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Prüfung und Abwägung

Der Flächenverlust der Kompensationsmaßnahme des B-Plans Nr. 52 und seiner 1. Änderung wird auf der östlich des Plangebietes gelegenen Maßnahmenfläche 2 (M 2) im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Die textlichen Festsetzungen zur Herstellung der Maßnahmen wurden dabei aus dem B-Plan Nr. 52 übernommen.

Ergebnis: Ist bereits berücksichtigt gewesen.

Bei der Wahl der Baumarten bitte ich zu berücksichtigen, dass die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) zur Zeit durch das Eschentriebsterben in hohem Masse gefährdet ist und wohl keine großen Überlebenschancen hat.

Prüfung und Abwägung

Die Gemeine Esche wird aus der Gehölzliste entfernt. Da sich die Esche in diesem Raum als natürlicher Standort durch Aussaat gut selbst verbreitet, stellt es kein Problem dar, sie aus der Gehölzliste herauszunehmen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

8. Fr.-Wilh. Bredemeier, Rittergut Stau, 31840 Hess. Oldendorf, 11.06.2015

Herr Bredemeier gibt zu bedenken, dass das Plangebiet (teilweise) im natürlichen und gesetzlichen Überschwemmungsgebiet liegt, dies der letzte Retentionsraum wäre und die geplante Ausgleichsfläche ungeeignet ist, da sie ebenfalls im Überschwemmungsgebiet liegt.

Prüfung und Abwägung

Dass das Plangebiet teilweise im gesetzlich gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt, ist in der Planzeichnung dargestellt. Dies gilt allerdings nur für Maßnahmenfläche 1. Maßnahmenfläche 2 grenzt direkt an das gesetzlich gesicherte Überschwemmungsgebiet an. Für die innerhalb der Baugrenzen zu bebauende Fläche ist im Rahmen der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Diese wird nur erteilt, wenn für den Verlust des Retentionsraums ein Ausgleich geschaffen wird. Die verbleibende Fläche westlich des Steinbrinkswegs sowie die zukünftige Kompensationsfläche östlich des Steinbrinkswegs angrenzend an den Alberbach sollen, neben dem Ausgleich für den Kompensationsflächenverlust auch als Ausgleichsfläche für den verloren gegangenen Retentionsraum dienen. Dafür sind ggf. auch Abgrabungen im Bereich der Maßnahmenfläche 2 notwendig, was aber erst nach einem abschließenden Höhennivellement entschieden werden kann.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Die (geplante) Halle schränkt die Sicht in den Steinbrinksweg und auch umgekehrt sehr ein, so dass Unfallgefahr besteht.

Prüfung und Abwägung

Die neue Halle muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, die einen Mindestabstand von 5 m zum Steinbrinksweg vorsieht. Die Sichtbeziehung zum Steinbrinksweg wird deshalb nicht in verkehrsgefährdender Weise eingeschränkt

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

Warenanlieferer (LKW) stehen auf dem Gehweg und teilweise auf der Fahrbahn, dadurch noch größere Sichtbehinderung. Fußgänger und Radfahrer (auch Kinder) werden gezwungen, auf die Fahrbahn auszuweichen.

Prüfung und Abwägung

Das Parken auf dem Gehweg ist unzulässig und auch nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind das Halten und Parken auf der öffentlichen Straße Steinbrinkswegs zulässig. Die bestehende Straßenbreite ist in einer ausreichenden Breite ausgebaut.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

14 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 24.09.2015 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 02.12.2015

gez. Krüger
Bürgermeister