

Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“

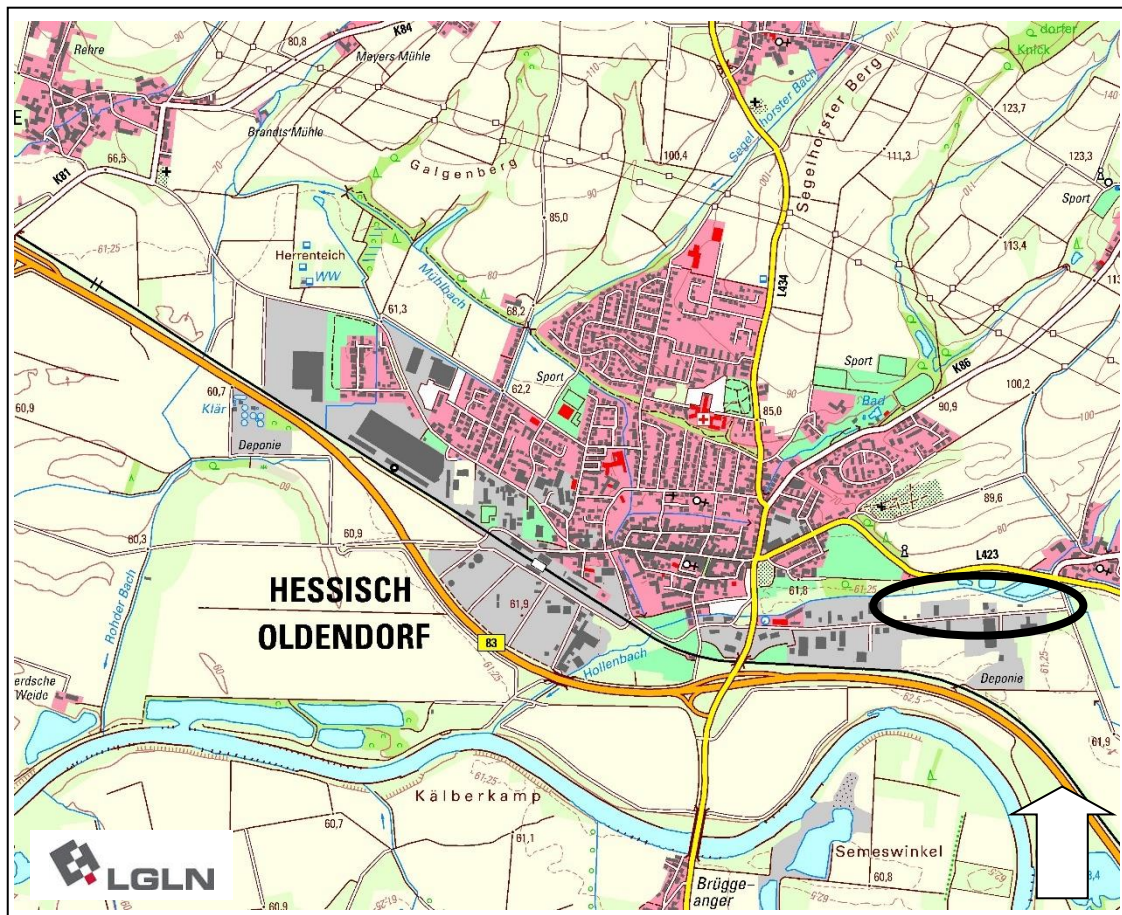
3. Änderung

ST Hessisch Oldendorf

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

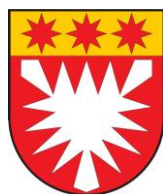
A B S C H R I F T



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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

Auftraggeber:



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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

0 Gliederung

	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	3
3 Geltungsbereich	5
4 Gewähltes Verfahren	6
5 Übergeordnete Vorgaben, Rahmenbedingungen und Fachgutachten	6
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	7
5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	7
5.4 Bestehende Festsetzungen im Änderungsbereich und in dessen Umgebung	8
5.5 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser und wasserwirtschaftliche Bewertung	11
5.6 Einzelhandelsgutachten	19
5.7 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	20
5.8 Artenschutzrechtliche Belange	21
6 Planungserfordernis, städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	22
6.1 Planungserfordernis	22
6.2 Ziel und Zweck der Planung	22
6.3 Städtebauliches Konzept	23
7 Verbindliche Festsetzungen und deren Auswirkungen	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung	26
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
7.4 Anlagen und Einrichtungen für Versorgungsanlagen	28
7.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz	28
7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	30
7.7 Immissionsschutz	31
8 Städtebauliche Werte	32
9 Erschließung	32
10 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	34
11 Archäologische Hinweise	34
12 Hinweise zum Artenschutz	34
13 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund	35
14 Bodenordnung	35
15 Kosten	36
16 Abwägung	36
17 Beschluss	46

Anhang: Liste der zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ der Stadt Hessisch Oldendorf sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22).

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen und industriellen Entwicklung von Grundstücksflächen zu beiden Seiten des *Steinbrinkswegs* in Hessisch Oldendorf geschaffen. Der Bauleitplan ist seit dem Jahre 1998 rechtskräftig. Im Plangebiet sind etwa 70% des Baulands als *Industriegebiete (GI)* und etwa 30% als *Gewerbegebiete (GE)* festgesetzt. Der größte Teil des Plangebiets ist inzwischen bebaut bzw. wird gewerblich genutzt.

Für die Baugebiete im Bebauungsplangebiet Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ sind unterschiedlich hohe maximale *Grundflächenzahlen (GRZ)* von 0,4 bis 0,8 festgesetzt. In den Teilen des Plangebiets, in denen nur eine relativ geringe Bodenversiegelung ermöglicht wird, sind deshalb die gewerblichen und industriellen Ausnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.

Gewerbliche und industrielle Nutzungen haben i. d. R. einen relativ hohen Flächenbedarf. Deshalb besteht bei Gewerbe- und Industriebetrieben grundsätzlich die Anforderung der wirtschaftlichen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücksflächen, um Investitionskosten zu minimieren und die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Die in Teilen des *Industriegebiets* und im östlich gelegenen *Gewerbegebiet* festgesetzte *Grundflächenzahl 0,4* ist vor dem Hintergrund der üblichen Anforderungen an die Grundstücksausnutzung durch Gewerbe und Industrie als viel zu gering einzustufen. Die betroffenen Grundstücke erscheinen auch deshalb als unternutzt und stellen sich teilweise sogar als ungenutzt dar.

Für einige dieser Grundstücksflächen liegen konkrete Anfragen ansässiger und ansiedlungswilliger Betriebe sowie Erweiterungsabsichten vor. Die in diesem Zusammenhang geplanten Investitionen in Betriebsstätten und in die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen können jedoch nur bei einer höheren Ausnutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundstücksflächen mobilisiert werden. Hinzu kommt, dass die kommunalen Gewerbe- und Industriegebiete im Weserniederungsbereich liegen, wo aufgrund der Hochwassersituation eine Ausdehnung in die Fläche über die bereits ausgewiesenen Gebiete hinaus i. d. R. nicht möglich ist.

Die erforderliche Verbesserung des begrenzten, verfügbaren gewerblichen und industriellen Baulandangebots im Bereich des *Steinbrinkswegs* ist deshalb nur durch Maßnahmen der baulichen Verdichtung und Nachverdichtung möglich. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 gefasst.

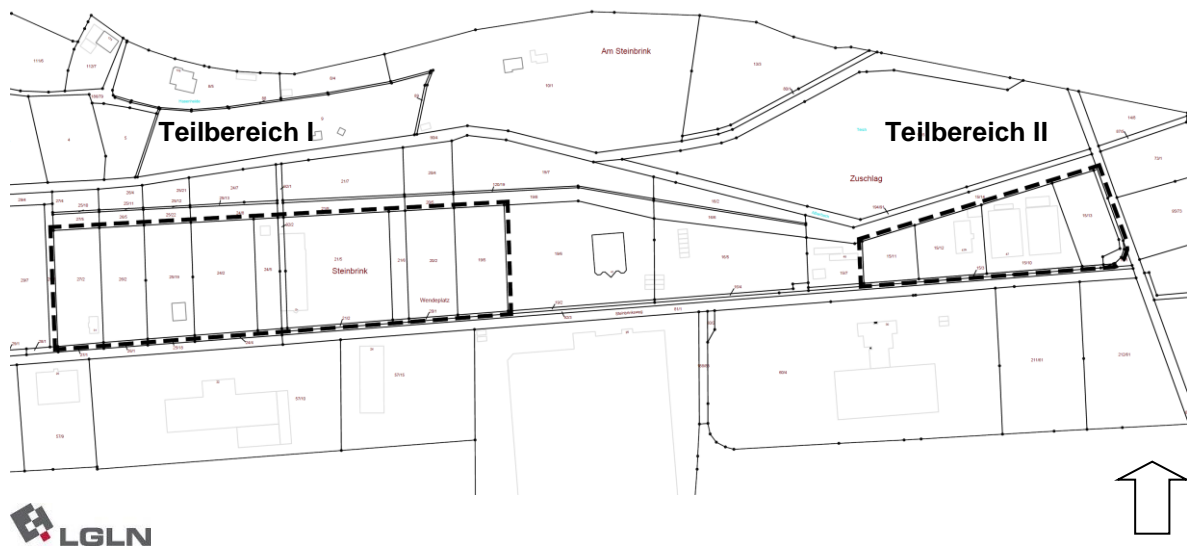
Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Entwicklungszielen zu leiten. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Hessisch Oldendorf schaffen.

Die von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 überplanten Grundstücksflächen liegen teilweise innerhalb des durch Bekanntmachung des NLWKN von 12.12.2012 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Weser. Die mit dieser Bebauungsplanänderung angestrebte Nachverdichtung hat somit einen Retentionsraumverlust zur Folge, der durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Zweck dieses Bebauungsplans ist es deshalb auch, die Voraussetzungen zur Realisierung der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu schaffen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung umfasst zwei Teilbereiche. Hierbei handelt es sich um Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets am *Steinbrinksweg*. Betroffen sind bebaute und unbebaute Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße die im hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Teilbereich I als *Industriegebiet (GI)* und im Teilbereich II als *Gewerbegebiet* festgesetzt sind.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 (Teilbereiche I und II) abgebildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um zur nachhaltigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des festgesetzten *Industriegebiets* die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu verbessern und in diesem Zusammenhang die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu gewährleisten.

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2,7 ha, wobei der Teilbereich I rund 2 ha und der Teilbereich II rund 0,7 ha Fläche umfasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen örtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften ersetzt.

4 Gewähltes Verfahren

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren, auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 dient Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan trägt darüber hinaus einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung. Er setzt weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest 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. Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB und wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die allgemeinen Grundsätze zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

5 Übergeordnete Vorgaben, Rahmenbedingungen und Fachgutachten

5.1 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 *Schwerpunkt-aufgaben 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.

5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 als vom Kreistag beschlossenes Fachgutachten vor.

Der LRP stuft den gesamten Bereich mit der außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Ausgleichsfläche und den daran anschließenden Bach mit einer mittleren Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit für das Landschaftsbild ein. Das Gewerbe- bzw. Industriegebiet allerdings wird als visuelle und akustische Beeinträchtigung dargestellt.

Für Arten und Biotope hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung und besondere Entwicklungsfähigkeit (Wertstufe IV). Daher wird im Zielkonzept für den westlichen Teil des Plangebietes aufgrund der schon vorhandenen gewerblichen Nutzung eine umweltverträgliche Nutzung für alle Schutzgüter gefordert. Für die naturnahe Bachniederung, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, wird als Einzelziel des Arten- und Biotopschutzes die Sicherung und Entwicklung ebendieser formuliert. Er erfüllt auch die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (Gebietsnummer LSG 9). Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung zum Hochwasserschutz und zur Retention unterstützen diese Zielsetzung und stehen den planerischen Aussagen des LRP nicht entgegen.

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

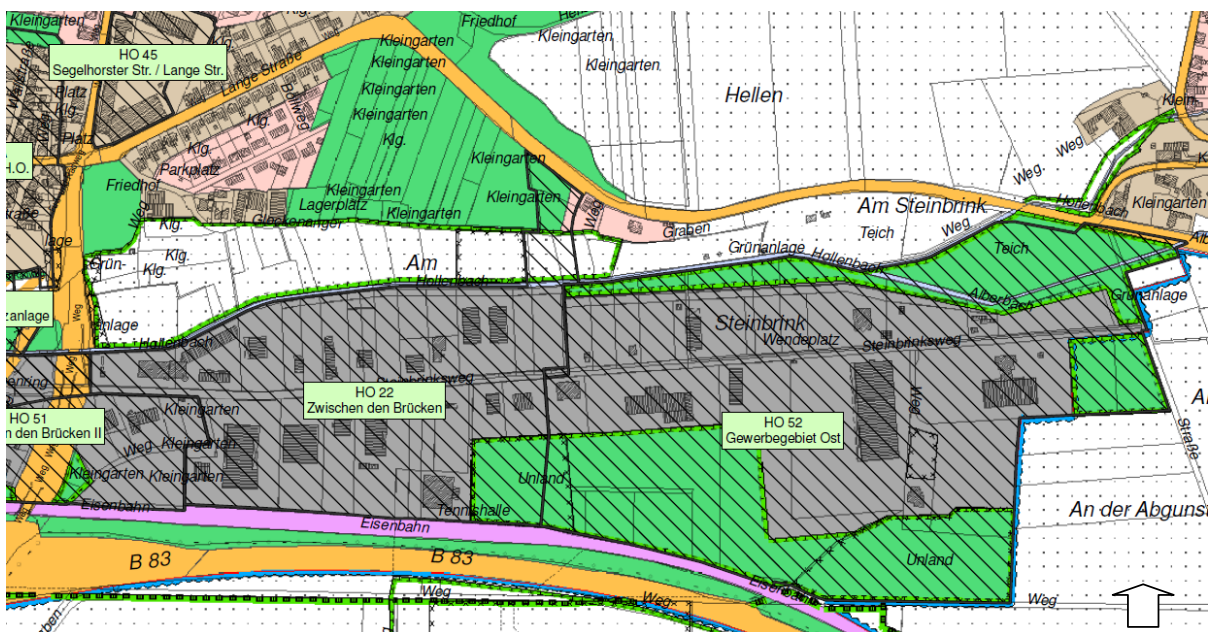
Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die 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 die allgemeine Art der baulichen Nutzung als *gewerbliche Bauflächen (G)* dar, die der Bauungsplan Nr. 52 hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Industriegebiet (GI)* konkretisiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung werden verbindliche Festsetzungen für das Industriegebiet getroffen. So werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu definiert und Flächen für den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses für das *Industriegebiet* festgesetzt, die innerhalb der im FNP dargestellten *gewerblichen Bauflächen* angesiedelt sind. Die Festsetzungen des Bauungsplans sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Wirksame Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Hessisch Oldendorf

Quelle: Stadtverwaltung

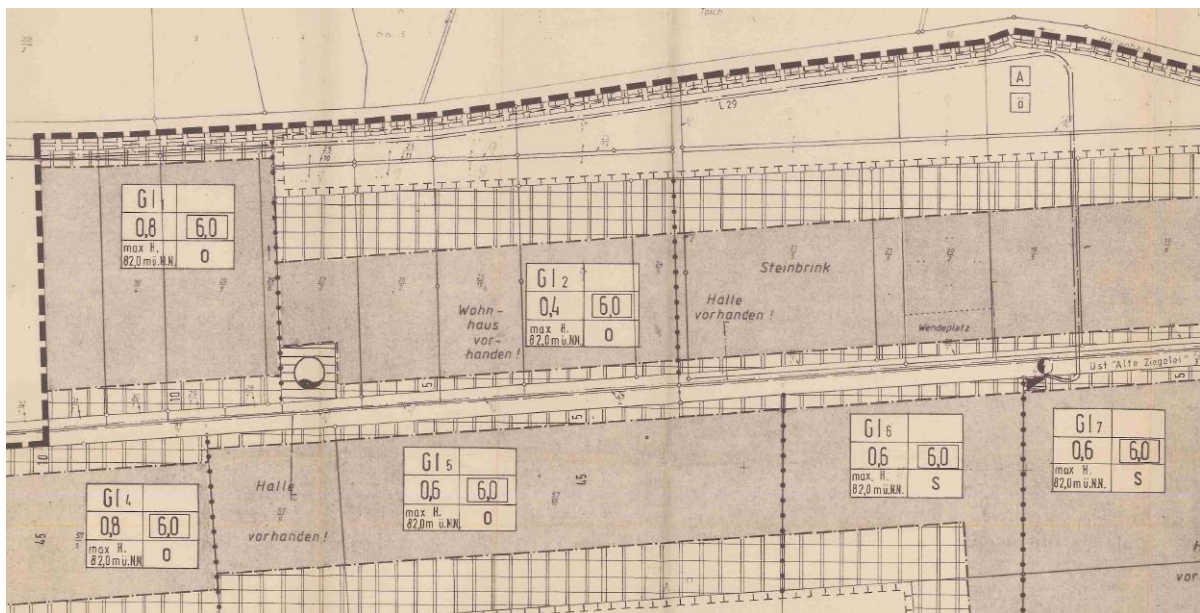
5.4 Bestehende Festsetzungen im Änderungsbereich und in dessen Umgebung

Im Teilbereich I des Plangebiets gelten derzeit die Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“. Nachfolgend ist ein Ausschnitt der Planzeichnung dieses aktuell rechtskräftigen Bauungsplans abgebildet.

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

- Industriegebiet (GI 2)
 - Grundflächenzahl 0,4,

- Baumassenzahl 6,0,
 - Gebäudehöhe maximal 82 m über NN,
 - Höhe Oberkante Fertigfußboden mindestens 62,5 über NN,
 - Offene Bauweise,
 - Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße: 5 m,
 - Tiefe des Baufelds: 45 m,
 - Für das GI 2 gelten maximale flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 65 dB(A)/m² und nachts 55 dB(A)/m²,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser.



Auszug Bebauungsplan Nr. 52, bisher rechtskräftige Festsetzungen

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

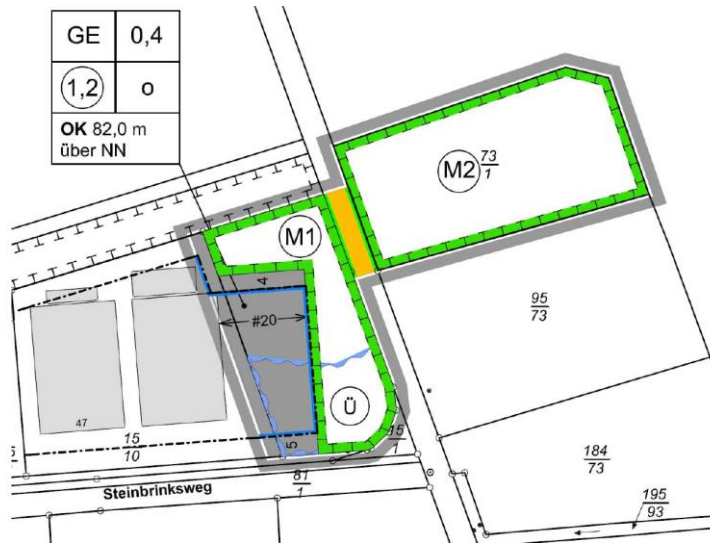


In den an den Änderungsbereich (Teilbereich I) angrenzenden Bereichen gelten folgende Festsetzungen, die unverändert bleiben:

- Nördlich angrenzend: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentliche Ausgleichsfläche, bereits hergestellt)
- Östlich angrenzend: Industriegebiet (GI 2) (städtebauliche Werte siehe oben),
- Südlich angrenzend: Straßenverkehrsfläche,
- Westlich angrenzend: Industriegebiet (GI 1)
- Grundflächenzahl 0,8,
 - Baumassenzahl 6,0,
 - Gebäudehöhe maximal 82 m über NN,
 - Höhe Oberkante Fertigfußboden mindestens 62,5 über NN,
 - Offene Bauweise,

- Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße: 10 m,
- Tiefe des Baufelds: ca. 80 m,
- maximale flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m².

Im Teilbereich II des Plangebiets gelten derzeit die Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 2. Änderung. Nachfolgend ist ein Ausschnitt der Planzeichnung dieses aktuell rechtskräftigen Bauungsplans abgebildet.



**Auszug Bauungsplan Nr. 52
2. Änderung bisher rechtskräftige
Festsetzungen**

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

Der Bauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 2. Änderung trifft bisher im Bereich dieser Planänderung die folgenden maßgeblichen Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE)
 - Grundflächenzahl 0,4,
 - Geschossflächenzahl 1,2
 - Gebäudehöhe maximal 82 m über NN,
 - Höhe Oberkante Fertigfußboden mindestens 62,5 über NN,
 - Offene Bauweise,
 - Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße: 5 m,
 - Es gelten maximale flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 63 dB(A)/m² und nachts 48 dB(A)/m²,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1). Hier sind 10 Hochstammlaubebäume oder große Sträucher anzupflanzen.
- Im südöstliche Bereich kennzeichnet der Bauungsplan die Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Weser.

Im östlich angrenzenden Bereich setzt der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest (Ausgleichsfläche). Die Ausgleichsmaßnahme ist inzwischen angelegt worden.

5.5 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser und wasserwirtschaftliche Bewertung

Der Teilbereich I des Plangebiets liegt fast vollständig und der Teilbereich II zu einem kleinen Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Am 05.01.2018 ist das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) in Kraft getreten. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ wurde hierbei neu gefasst und die §§ 78a bis 78d WHG eingefügt.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,

2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann gem. § 78 Abs. 7 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuches den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 1 gewährleistet ist.

In den Fällen des Satzes 1 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

Gem. § 78 Abs 1 WHG dürfen bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht unter Absatz 4 fallen, nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.

Der Planbereich, so auch der Teilbereich II befindet sich komplett im Risikogebiet der Weser (HQ extrem), für die eine sogenannte Gefahrenkarte erstellt wurde. Nach § 78b Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind. Diese Karten wurden vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasser-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) erstellt und im Jahr 2014 veröffentlicht. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in Gefahrenkarten dargestellt sind, gilt nach § 78b Abs. 1 Folgendes:

1. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von

- Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Für die Herstellung einer baulichen Anlage in einem Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Voraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist die fachlich fundierte Abarbeitung und die jeweilige Erfüllung der o. g. Punkte 1 a bis d und 2 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).

Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der bereits Baugebiete festsetzt, die nicht erweitert werden, sondern verkleinert werden, um Retentionsraum zu schaffen.

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt kaum über gewerblich nutzbare Flächen, die außerhalb des Überschwemmungs- oder Risikogebiets liegen. Um weiterhin ein Angebot vorhalten zu können und damit die Ansiedlung von Gewerbe und Arbeitsplätzen zu ermöglichen, kann auf die hier in Rede stehenden Grundstücksflächen nicht verzichtet werden.

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ waren daher die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere die Anforderungen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu überprüfen und zu berücksichtigen. Die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* wurden von der Stadt Hessisch Oldendorf beauftragt, eine wasserwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens vorzunehmen. Diese wasserwirtschaftliche Untersuchung wurde in zwei Ausarbeitungen erstellt. Die Untersuchung für den Teilbereich I stammt vom 03.04.2017 und die Untersuchung für den Teilbereich II wurde mit Datum vom 24.07.2018 vorgelegt. Die wasserwirtschaftlichen Untersuchungen können bei der Stadt Hessisch Oldendorf eingesehen werden.

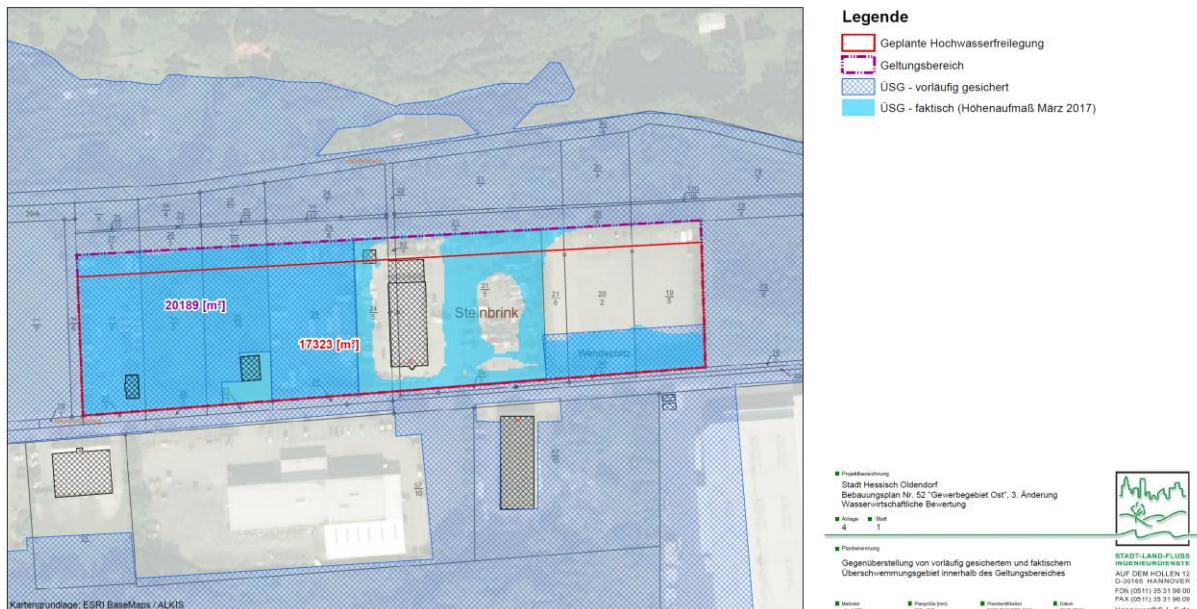
Die Vorgehensweise und die gutachterlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die im Gutachten enthaltenen Vorgaben zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und zur hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden (vgl. Kap. 7). Die gutachterlichen Ergebnisse sind Grundlage der abwägenden Entscheidung der Stadt Hessisch Oldendorf, die

bisher rechtskräftigen Festsetzungen zur baulichen Nutzung innerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Risikogebiets beizubehalten.

Wasserwirtschaftliche Beurteilung für den Teilbereich I

Datengrundlage und Überschwemmungsgebiet

Die Vorgehensweise und die zu berücksichtigenden Grundlagen wurden zu Beginn der Untersuchungen mit der Stadt Hessisch Oldendorf und der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Hameln-Pyrmont abgestimmt. Die Angaben zu den Bemessungswasserständen und zum Fließverhalten im Plangebiet beim HQ_{100} basieren auf den Ergebnissen der Modellrechnungen zum Überschwemmungsgebiet des Weser. Der Wasserstand beim HQ_{100} ist somit mit 62,23 mNN anzunehmen. Die Flächen zwischen der B83 (alt) und B83 (neu) werden beim HQ_{100} der Weser nicht überströmt. Die Berechnungen zum Überschwemmungsgebiet ergaben lediglich einen sehr kleinen Gradienten (0,02 m auf 3.600 m) in dem Gebiet von Ost (Ortsrand von Fischbeck) nach West (L434). Die Fläche kann daher als „lediglich“ eingestaut betrachtet werden.



Gegenüberstellung von vorläufig gesichertem und faktischem Überschwemmungsgebiet im Teilbereich I

Quelle: Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH

Die Angaben zu den Geländehöhen im Plangebiet wurden durch eine aktuelle Vermessung im März 2017 erhoben. Aus Sicht der UWB war dies erforderlich, da sich u. a. im Rahmen der 2. Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 52 "Gewerbegebiet Ost" gezeigt hatte, dass die Höhen- daten, die Grundlage für die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes der Weser waren, für kleinräumige detaillierte Betrachtungen nicht hinreichend belastbar sind. Bei rund 1.100 Mess- punkten auf einer Fläche von rund 20.200 m² ergibt das eine mittlere Punktdichte von rund 1 Höhenkotet / 4 m². Ein regelmäßiges Raster ließ sich bei der Aufnahme nicht realisieren, da eine Vielzahl von Fahrzeugen und Materialien auf den Flächen standen. Aus den in unregel- mäßigen Abständen vorliegenden Höheninformationen wurde für die weiteren Betrachtungen

ein Geländemodell mit einer Rasterweite von 1 m x 1 m generiert. Innerhalb des Geltungsbereiches von rund 20.200 m² Größe (Ermittlung im GIS auf Grundlage der ALKIS-Daten) liegen somit derzeit rund 12.000 m² im faktischen Überschwemmungsgebiet der Weser.

Retentionsraumbetrachtung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 20.200 m². Auf der südlichen Teilfläche mit einer Größe von rund 17.300 m² soll zukünftig eine Bebauung/Versiegelung von bis zu 80% möglich sein. Ungeachtet der Versiegelung von bis zu 80% durch die hochwasserangepasst zu errichtenden Gebäude (Forderung gemäß § 78 WHG) sollte davon ausgegangen werden, dass auch die Verkehrs- und Gartenflächen hochwasserfrei gestaltet werden. Diese Annahme schafft im Rahmen der späteren Nutzung zudem die größten Freiräume. Für die Ermittlung des Retentionsraumverlustes durch eine Freilegung wird daher die Gesamtfläche von rund 17.300 m² berücksichtigt.

Gemäß aktueller Vermessung hat die im ÜSG liegende Fläche eine Größe von rund 12.200 m². Die mittlere Geländehöhe beträgt gemäß Vermessung rund 61,99 mNN. Der Wasserstand liegt bei rund 62,23 mNN. Die mittlere Wassertiefe liegt somit bei rund 0,24 m. Der Retentionsraumverlust beträgt somit rund 2.930 m³. Nach Rücksprache mit der UWB können das Gebäude auf dem Flurstück 27/2 und der Sockel auf dem Flurstück 25/19 als Bestand berücksichtigt werden und müssen nicht als Retentionsraumverlust kompensiert werden. Gemäß aktueller Vermessung haben die im ÜSG liegenden Gebäude eine Größe von rund 159 m². Die mittlere Geländehöhe im Bereich der Gebäude beträgt gemäß Vermessung 61,91 mNN. Der Wasserstand liegt bei 62,23 mNN. Die mittlere Wassertiefe liegt somit bei 0,32 m. Der (nicht zu berücksichtigende) Retentionsraumverlust beträgt somit rund 51 m³.

Der Gesamtretentionsraumverlust beträgt somit zunächst rund 2.880 m³.



Wassertiefen beim HQ₁₀₀ innerhalb der Teileberichs I

Quelle: Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH

Für den Retentionsraumausgleich ist seitens der Stadt Hessisch Oldendorf eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese Fläche hat eine Größe

von rund 2.900 m² (287 m x 10 m). Würde man eine durchgehende Mulde von rund 1,15 m Tiefe mit einer Böschungsneigung von 1:1 anlegen, könnten dort grundsätzlich rund 2.900 m³ gewonnen werden. Ob der Boden aus der o. g. Fläche zur Hochwasserfreilegung des Gewerbegebietes geeignet ist, wäre ggf. zu prüfen. Für die Ausgleichsfläche gilt sonst, dass der dort abzutragende Boden außerhalb des Überschwemmungsgebietes einzubauen ist.

Fazit

Im Rahmen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ sollen die Gewerbeflächen hochwasserfrei gestaltet werden. Im Rahmen der Änderung sind daher die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere die Anforderungen gemäß §78 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen. Ein relevanter Einfluss auf das Abflussgeschehen ist nicht zu erwarten, da die zu betrachtenden Flächen lediglich eingestaut und nicht durchflossen werden. Der maßnahmenbedingte Retentionsraumverlust konnte auf Grundlage eines aktuellen Höhenmaßes als rund 2.900 m³ ermittelt werden. Ein gleichvolumiger Ausgleich ist grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereiches möglich.¹

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung wird die erforderliche Fläche zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts als Fläche für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz festgesetzt (vgl. Kap. 6.4).

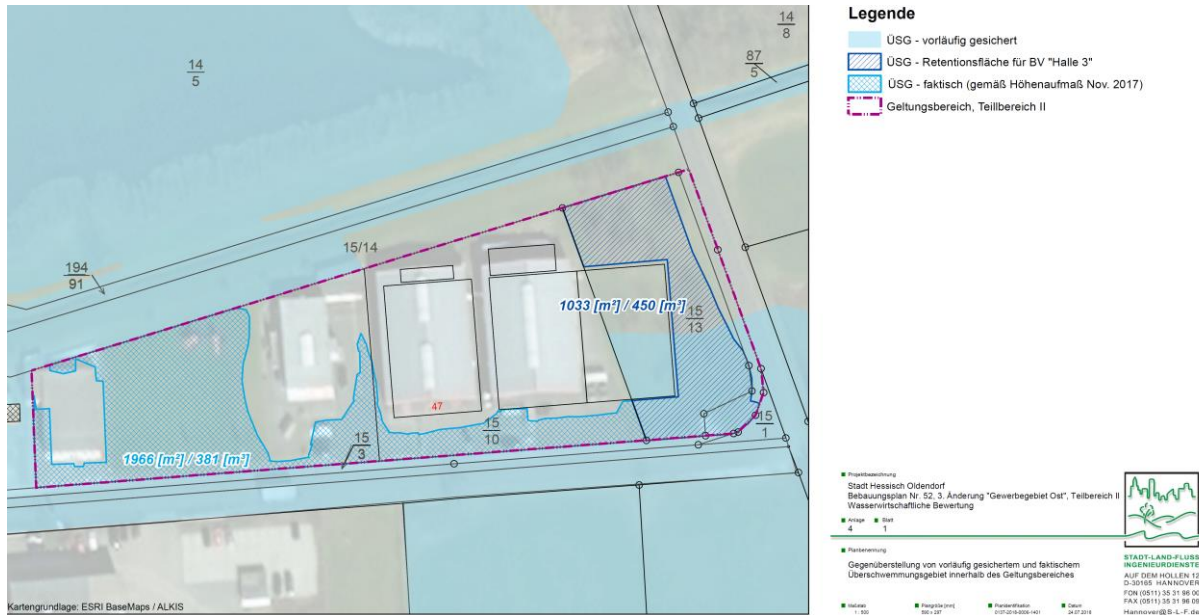
Wasserwirtschaftliche Beurteilung für den Teilbereich II

Datengrundlage und Überschwemmungsgebiet

Bei der Bearbeitung dieser wasserwirtschaftlichen Bewertung war aus formalen Gründen der Geltungsbereich des Teilbereiches II nochmals in zwei Teilflächen untergliedert worden. Die östliche Teilfläche mit dem Flurstück 15/3 war im Rahmen einer Betriebserweiterung bereits ein erstes Mal wasserwirtschaftlich bewertet worden. Für Details wird hier auf die wasserrechtliche Genehmigung vom 04.05.2016 (AZ.: 52.12_113/7-01/16) nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. In dieser Genehmigung war der erforderliche Retentionsraumausgleich auf einer benachbarten Fläche vorgesehen worden (Flurstück 73/1, Flur 13, Gemarkung Hess. Oldendorf). Mit Datum vom 03.05.2018 wurde ein Antrag auf Änderung dieser wasserrechtlichen Genehmigung gestellt, in dem nunmehr der erforderliche Retentionsraumausgleich vollständig auf der Eingriffsfläche selbst erfolgt (Flurstück 15/3, Flur 13, Gemarkung Hess. Oldendorf). Dieser Ausgleich ist inzwischen realisiert.

Im Folgenden wird daher nur noch die westliche Teilfläche betrachtet. Innerhalb der westlichen Teilfläche des Geltungsbereiches von rund 5.400 m² Größe (Ermittlung im GIS auf Grundlage der ALKIS-Daten) liegen somit derzeit knapp 2.000 m² im faktischen Überschwemmungsgebiet der Weser.

¹ Wasserwirtschaftliche Bewertung, Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, 26.06.2017



Gegenüberstellung von vorläufig gesichertem und faktischem Überschwemmungsgebiet im Teilbereich II

Quelle: Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH

Retentionsraumbetrachtung

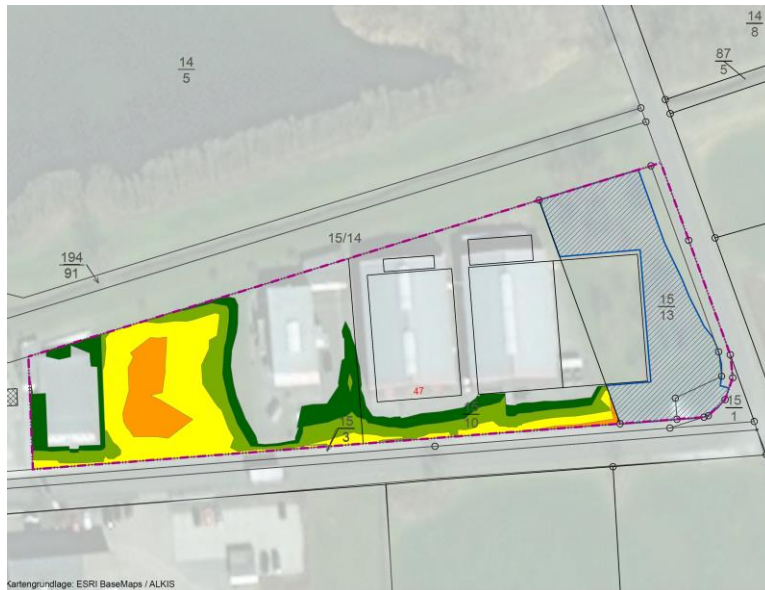
Ungeachtet der Versiegelung von bis zu 80% durch die hochwasserangepasst zu errichtenden Gebäude (Forderung gemäß §78 WHG) sollte davon ausgegangen werden, dass auch die Verkehrs- und Gartenflächen hochwasserfrei gestaltet werden. Diese Annahme schafft im Rahmen der späteren Nutzung zudem die größten Freiräume. Für die Ermittlung des Retentionsraumverlustes durch eine Freilegung wird daher die Gesamtfläche berücksichtigt.

Gemäß aktueller Vermessung hat die im faktischen ÜSG liegende Fläche eine Größe von rund 2.000 m².

Der Bemessungswasserstand HQ100 liegt bei rund 62,24 mNN. Die mittlere Wassertiefe liegt somit bei rund 0,20 m. Der Retentionsraumverlust beträgt rund 380 m³.

Nach Rücksprache mit der UWB (Telefonat vom 24.04.2018) ist dieser Verlust jedoch nicht zwingend auszugleichen, da hierfür die wasserrechtliche Grundlage nicht gegeben ist. Die Flächen liegen nicht innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Für einen ggf. erforderlichen Retentionsraumausgleich war seitens der Stadt Hessisch Oldendorf eine Fläche östlich der Eingriffsflächen vorgesehen. Diese Fläche hat eine Größe von rund 1.100 m² (~ 16 m x ~ 66 m). Würde man hier flächendeckend Boden in einer Mächtigkeit von im Mittel rund 0,35 m Tiefe abtragen, könnten dort grundsätzlich rund 380 m³ gewonnen werden.



Legende

- Geltungsbereich, Teilbereich II
- USG - Retentionsfläche für BV "Halle 3"

Wassertiefe beim HQ₁₀₀ in [m]

- 0,00 - 0,10
- 0,10 - 0,20
- 0,20 - 0,30
- 0,30 - 0,40

Planzeichnung
 Stadt Hessisch Oldendorf
 Bebauungsplan Nr. 52, 3. Änderung "Gewerbegebiet Ost", Teilbereich II
 Wasserwirtschaftliche Bewertung

Arten: Blatt: 5 1

Planzeichnung
 STADT-LAND-FLUSS
 INGENIEURDIENSTE
 AUF DEM HOLLEN 12
 D-30165 HANNOVER
 FON (0511) 35 31 98 00
 FAX (0511) 35 31 98 09
 Hannover@S-L-F.de

Wassertiefen beim HQ100 innerhalb der Teileberichs I
 Quelle: Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH



Legende

- Geltungsbereich, Teilbereich II
- Bedarfsfläche für Retentionsraumausgleich

Planzeichnung
 Stadt Hessisch Oldendorf
 Bebauungsplan Nr. 52, 3. Änderung "Gewerbegebiet Ost", Teilbereich II
 Wasserwirtschaftliche Bewertung

Arten: Blatt: 6 1

Planzeichnung
 STADT-LAND-FLUSS
 INGENIEURDIENSTE
 AUF DEM HOLLEN 12
 D-30165 HANNOVER
 FON (0511) 35 31 98 00
 FAX (0511) 35 31 98 09
 Hannover@S-L-F.de

Fläche für Retentionsraumausgleich
 Quelle: Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH

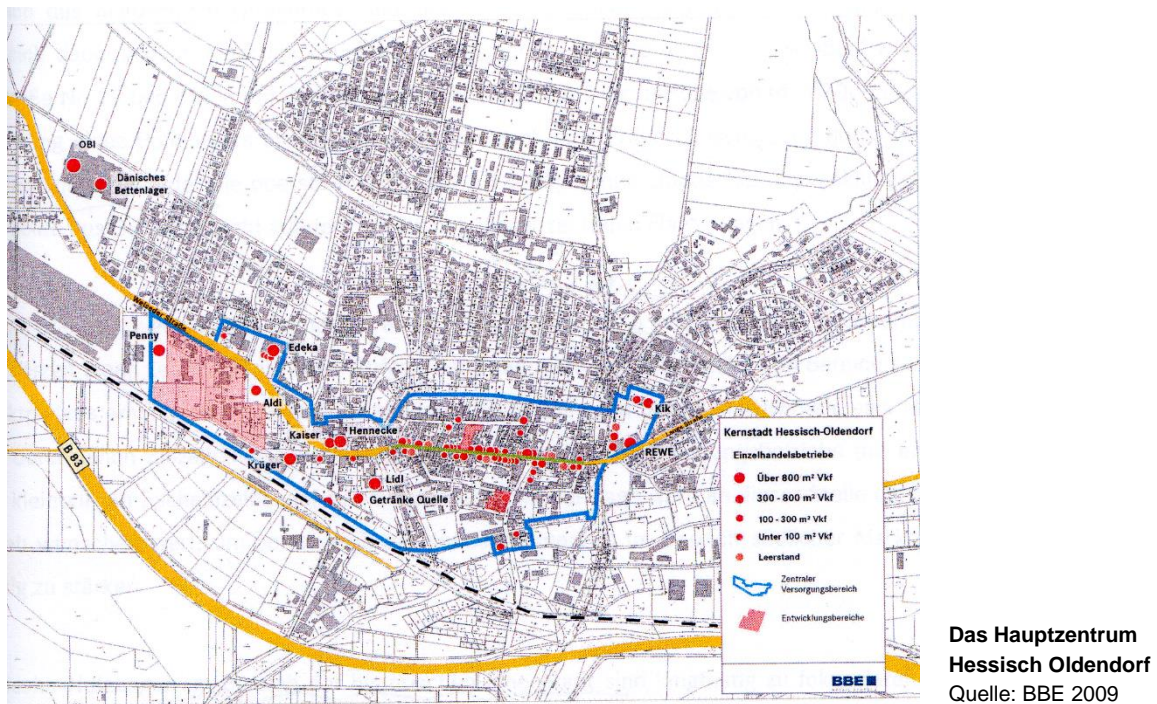
Fazit

Im Rahmen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Ost, Teilbereich II" sollen die Gewerbeflächen hochwasserfrei gestaltet werden. Im Rahmen der Änderung sind daher die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere die Anforderungen gemäß §78 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen. Ein relevanter Einfluss auf das Abflussgeschehen ist nicht zu erwarten, da die zu betrachtenden Flächen lediglich eingestaut und nicht durchflossen werden. Der maßnahmenbedingte Retentionsraumverlust konnte auf

Grundlage eines aktuellen Höhenaufmaßes als rund 380 m³ ermittelt werden. Ein gleichvolumiger Ausgleich wäre grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereiches möglich, ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da die Eingriffsflächen zwar im faktischen, jedoch außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen.²

5.6 Einzelhandelsgutachten

Im Auftrag der Stadt Hessisch Oldendorf wurde im Jahre 2009 durch die BBE ein Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf erstellt. Das Gutachten benennt u. a. den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Hessisch Oldendorf), der nach Auffassung der BBE im Wesentlichen zu beiden Seiten der Langen Straße zwischen dem ehemaligen REWE-Markt im Osten und dem Penny-Markt im Westen angesiedelt ist. Innerhalb dieser Zone sollen die zentralen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangebote angesiedelt bzw. vorgehalten werden. Der zentrale Versorgungsbereich für Hessisch Oldendorf ist nachfolgend abgebildet.



Das Einzelhandelskonzept der BBE enthält außerdem eine Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente und empfiehlt eine Beschränkung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten.

Konkret wird vorgeschlagen:

² Wasserwirtschaftliche Bewertung, Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, 24.07.2018

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentrenrelevanten- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen. Auch sollten Verkaufsflächen von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptzweck

- *räumlich zugeordnet,*
- *in betrieblichem Zusammenhang errichtet,*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist,*
- *und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauVNO nicht überschritten wird.³*

Um unkontrollierte Einzelhandelsansiedlungen und daraus resultierende negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen, sind im Plangebiet auf der Grundlage der BBE-Empfehlungen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel zu treffen.

Aktuell wird das Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben.

5.7 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt. Geschützte Biotope und Wasserflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Im Teilbereich I nimmt ein Baumaschinenverleih den größten Flächenanteil ein, dessen Betriebsflächen zu beiden Seiten des Verwaltungsgebäudes mit Verbundsteinpflaster und Schotter befestigt sind. Westlich schließt an diesen Betrieb ein weitgehend unbebautes und ungenutztes Grundstück an. Einzige bauliche Anlage auf diesem Grundstück ist die Bodenplatte eines ehemaligen Wohnhauses, das als Musterhaus errichtet wurde. Daneben befindet sich ein Autohandel. Die zum Verkauf angebotenen Fahrzeuge sind auf einer geschotterten Fläche abgestellt. Zum Betrieb gehört ein kleines Verwaltungsgebäude.

Das Grundstück des Baumaschinenverleihs ist mit Säulenbuchen recht ansprechend eingegrünt. Ansonsten bestehen im Plangebiet keine nennenswerten Grünstrukturen oder Baumbestände.

Im Teilbereich II befinden sich die Hallen, das Verwaltungsgebäude und die Stellplätze eines Handelsbetriebs für Grills und Zubehör. In einem weiteren Gebäude ist eine Showküche untergebracht. Der Betrieb vermarktet überwiegend über das Internet. In einer Halle befindet sich ein kleiner Verkaufsraum und ein Ausstellungsbereich. Durch die baulichen Anlagen auf dem

³ Quelle: Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf, BBE, 2009

Grundstück ist die hier festgesetzte *Grundflächenzahl* vollständig ausgeschöpft. Für die weitere betriebliche Entwicklung ist deshalb eine Erhöhung der maximalen Flächenversiegelung auch im Teilbereich II erforderlich.

Nördlich schließt an das Plangebiet (Teilbereiche I und II) eine öffentliche Ausgleichsfläche an, die sich als vielfältige, mit Bäumen durchsetzte, teils wechselfeuchte Grünstruktur darstellt. Daran schließt der Hochwasserdamm des *Alberbachs* an. Er ist mit mesophilem Grünland bewachsen.



Blick vom Hochwasserdamm des *Alberbachs* über die Ausgleichsfläche auf das Plangebiet Teilbereich I

5.8 Artenschutzrechtliche Belange

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten besonders geschützt. Sie dürfen weder gefangen, getötet, vertrieben oder sonst beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ihre Lebens- und Brutstätten.

Das Plangebiet ist bereits ein festgesetztes Industriegebiet ohne nennenswerte Grünstrukturen und stellt daher für die Fauna und Flora kein besonderes Nahrungs- oder Bruthabitat dar.

Nach Bundesnaturschutz- oder niedersächsischem Ausführungsgesetz geschützte Arten sind nicht zu erwarten, die typischen Vogelarten des Siedlungsbereiches sowie Fledermausarten als Nahrungsgäste aus dem angrenzenden Bachgebiet und den Gehölzen werden allerdings vorkommen. Da aber keine Eingriffe in Gehölzstrukturen oder das Entfernen bzw. der Abriss von alten Leerständen stattfindet, ist mit einer Beeinträchtigung der Avifauna oder der Fledermausfauna nicht zu rechnen.

6 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept,

6.1 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange der Wirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 liegt ein entsprechendes Planungserfordernis vor, um durch Erhöhung der Grundflächenzahl die nachhaltige gewerbliche und industrielle Entwicklung im Gewerbegebiet Ost zu fördern. Im Gegenzug ist es notwendig, Flächen auszuweisen, die im Falle eines Weserhochwassers als Retentionsraum zur Verfügung stehen.

6.2 Ziel und Zweck der Planung

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erfolgt auch nach dem Grundsatz, der Bebauung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

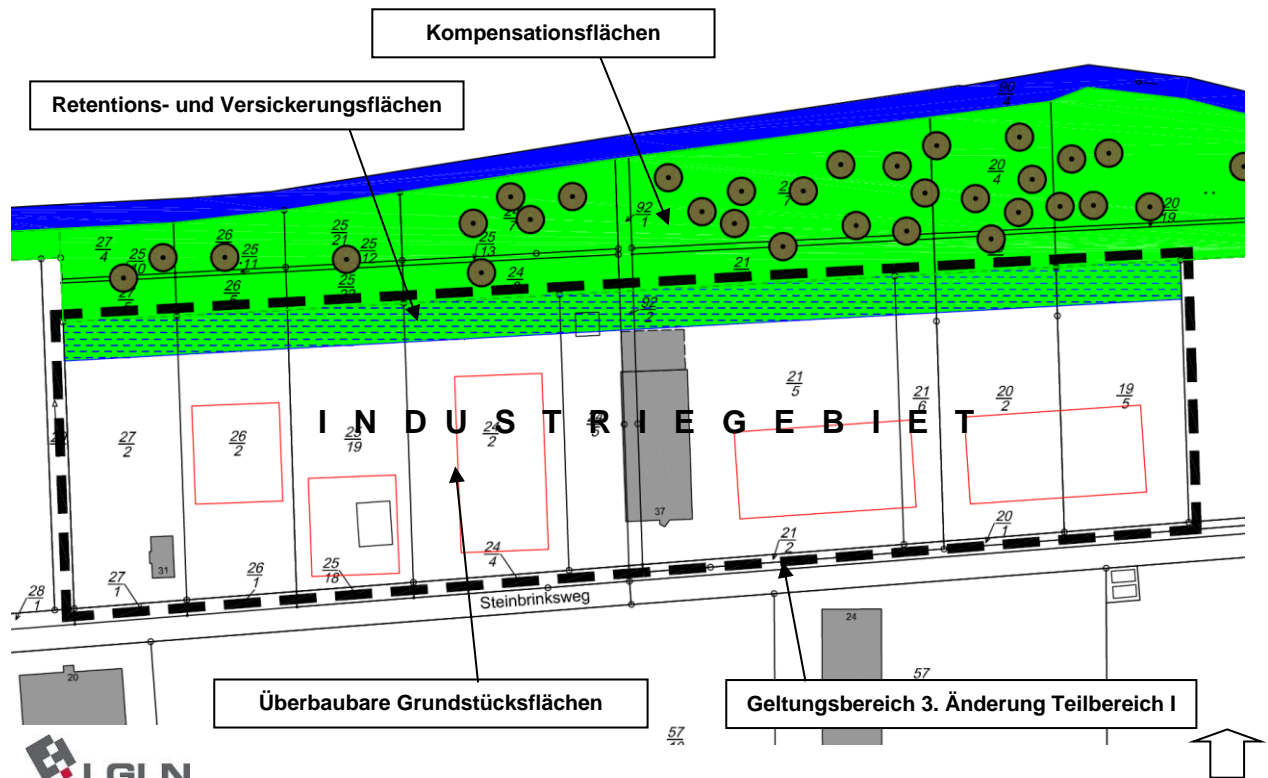
- Förderung der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Erweiterung der Ausnutzungsmöglichkeiten bezogen auf die realisierbare Baudichte und die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Gewährleistung eines an der Nachfrage orientierten, bedarfsgerechten Grundstücksangebotes zur gewerblichen Bebauung,
- Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen,
- Vermeidung langer Wege und zusätzlicher Verkehre durch die Gewährleistung eines relativ wohnungsnahen Arbeitsstättenangebots,
- Flächensparende Erschließung durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen,
- 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,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden.

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

6.3 Städtebauliches Konzept

Das der Bauleitplanung im Teilbereich I zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist nachfolgend abgebildet.



Städtebauliches Konzept zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.52
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

Das dem Bebauungsplan Nr. 52 und den bisherigen Änderungen zugrunde liegende städtebauliche Konzept bleibt weitgehend unverändert bestehen. Diese Konzeption beinhaltet, bezogen auf den Geltungsbereich dieser Änderung, die Festsetzung eines *Industriegebiets* im Anschluss an den *Steinbrinksweg*. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind die *wasserwirtschaftlichen Anlagen* angeordnet (Versickerungsanlagen und Rückhaltebecken). Nördlich stellt eine bis zum *Alberbach* verlaufende öffentliche Grünfläche die Einbindung des *Industriegebiets* zum *Alberbach* hin sicher.

Im Teilbereich II soll innerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Der maßnahmenbedingte Retentionsraumverlust wurde mit rund 380 m³ ermittelt werden. Ein gleichvolumiger Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich, da die Eingriffsflächen zwar im faktischen, jedoch außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen.

7 Verbindliche Festsetzungen und deren Auswirkungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzepts und zum Erreichen der Ziele und Zwecke

Nachfolgend sind die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (kursiv geschrieben) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen der Bauflächen als *Industriegebiet (GI)* nach § 9 BauNVO im Teilbereich I und als *Gewerbegebiet (GE)* nach § 8 BauNVO im Teilbereich II werden beibehalten.

Industriegebiete (GI) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solcher Betriebe, die wegen ihres hohen Störungsgrades durch Emissionen, insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen, in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO).

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt im *GI* gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO der Ausschluss von Nutzungsarten und aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO der Ausschluss baulicher Anlagen und Betriebe.

Im festgesetzten Industriegebiet (GI) sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- *Tankstellen,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Einzelhandelsbetriebe,*
- *Vergnügungsstätten.*

Die eventuelle Errichtung von *Tankstellen* sowie *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* würde dem Planungsziel, der Gewährleistung eines an der Nachfrage orientierten, bedarfsgerechten Grundstücksangebotes zur *industriellen* Bebauung entgegenstehen. Hinzu kommt, dass *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* zur Förderung der Innenstadtattraktivität vorrangig in den zentralen Bereichen der Stadt Hessisch Oldendorf angesiedelt werden sollten.

Nach § 9 BauNVO sind in *Industriegebieten* Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierunter fallen grundsätzlich auch *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe* und *Vergnügungsstätten*. Diese Nutzungen, Anlagen und Betriebe sind im hier festgesetzten *Industriegebiet* ausgeschlossen. Bei der eventuellen Errichtung von *Beherbergungsbetrieben* oder *Verkaufsstätten* wären Konflikte mit den ansässigen Unternehmen in Bezug auf den Immissionsschutz vorprogrammiert. Als Folge der Ansiedlung von *Einzelhandelsbetrieben* wäre zudem eine städtebaulich unerwünschte Schwächung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und der Innenstadtfunktion zu erwarten. Zudem wäre die Entwicklung eines industriellen Arbeitsplatzangebots gefährdet. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe* werden aus diesen Gründen im *GI-Gebiet* ausgeschlossen. Von *Vergnügungsstätten*, wie beispielsweise *Spielhallen und Diskotheken*, können zudem Störungen ausgehen, die zu Veränderungen innerhalb der durch Gewerbe und Industrie geprägten Gebietsstrukturen führen. Dies gilt insbesondere auch im Umfeld des Plangebietes. Als Folge wären Milieuveränderungen und Verdrängungseffekte zu befürchten.

Daneben trifft der Bebauungsplan in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandel, der im Zusammenhang mit der Güterproduktion steht, folgende Festsetzung:

Einzelhandel ist im GI nur zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.

Die einschränkenden Regelungen zum *Einzelhandel* erfolgen neben dem Kriterium des Flächenverbrauchs auch, um einen Kaufkraftabfluss aus dem Stadtzentrum zu verhindern und den damit verbundenen Negativprozessen wie Leerständen und Verlust der Erlebnis- und Aufenthaltqualität in den Ortskernen entgegen zu wirken. Wenn die Waren jedoch im Gebiet hergestellt werden, dürfen diese auch vor Ort an den Endverbraucher verkauft werden. Die Verkaufsstätte muss sich jedoch dem Hauptzweck des Betriebs, also der Produktionsstätte, unterordnen.

Im GE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens (vgl. Kap. 5.6).

Für das Gewerbegebiet im Teilbereich II bestehen derzeit keine Einschränkungen in Bezug auf Einzelhandel. Tatsächlich befindet sich dort ein Handelsbetrieb der an den Endverbraucher verkauft, wobei der Verkauf vor Ort nur eine untergeordnete Rolle spielt, da der allergrößte Teil des Umsatzes durch den Internethandel erzielt wird. Das Hauptsortiment umfasst nicht-zentrenrelevante Sortimente (Grillgeräte und Zubehör). Dieser Betrieb verfügt über einen kleinen Verkaufsraum mit Ausstellungsfläche und ausgedehnte Lagerhallen. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und die Nahversorgung sind nicht gegeben und angesichts des Betriebskonzepts auch nicht zu erwarten. Planungsziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist es auch den Betriebsstandort zu sichern und eine betriebliche Expansion zu ermöglichen. Deshalb wird der Einzelhandel im *GE* auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschränkt.

Des Weiteren wird zu den allgemeinen Voraussetzungen über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im *Gewerbegebiet (GE)* und im *Industriegebiet (GI)* durch die *Grundflächenzahl*, die *Baumassenzahl* sowie die *maximale Gebäudehöhe* bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

Die bisher festgesetzte *GRZ 0,4* ist für die Anforderungen von Gewerbe- und Industriebetrieben nicht ausreichend. Schon heute kann dieser Wert durch die ansässigen Betriebe nicht eingehalten werden. Die Obergrenze der *GRZ* liegt gemäß § 17 bei einem Wert von 0,8. Im westlich angrenzenden *Industriegebiet* gilt bereits die *GRZ 0,8*. Vor diesen Hintergründen wird im Änderungsbereich nun auch die *GRZ 0,8* als Maximalwert festgesetzt. Diese ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zur Gewährleistung eines an der Nachfrage orientierten, bedarfsgerechten Grundstücksangebotes zur gewerblichen und industriellen Bebauung.

Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Im Industriegebiet gilt die Baumassenzahl (BMZ) 6,0. Im Gewerbegebiet gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6.

Eine Veränderung bzw. Erhöhung der *Baumassenzahl* im *GI* ist nicht erforderlich und auch städtebaulich nicht wünschenswert.

Im GE wird die *Geschossflächenzahl* von GFZ 1,2 auf GFZ 1,6 angehoben. Diese Erhöhung ist vor dem Hintergrund der neu festgesetzten GRZ 0,8 sinnvoll, um eine gegenüber der möglichen Grundfläche adäquates Bauvolumen zu ermöglichen, das sich auf mindestens zwei Vollgeschosse verteilt.

Gebäudehöhe und Sockelhöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 82 m ü. NN.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit Gewerbe- bzw. Industriegebäude bis zu einer maximalen Höhe von rund 20 m über dem Gelände zu errichten.

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

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und um ein hochwasserangepasstes Bauen zu gewährleisten, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens weiterhin mindestens 62,5 m über NN betragen. Sie liegt damit rund 20 cm über der Höhenlage des HQ 100. Damit wird ein Überflutungsschutz für die Bebauung gewährleistet.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Bisher setzt der Bebauungsplan die *offene Bauweise* fest. Im Rahmen der offenen Bauweise besteht für Gebäude eine Längenbeschränkung von 50 m. Da gewerbliche Baukörper nutzungsbedingt häufig eine größere Länge erfordern, wird diese Längenbeschränkung aufgehoben.

Baugrenzen

Durch die *Baugrenzen* werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Im GI hält die vordere *Baugrenze* einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie des *Steinbrinkswegs* ein. Der geringe Abstand der Baugrenze zur Straße ist im GI-Gebiet erforderlich, um bereits bestehende Lager-, Aufstell- und Ausstellungsflächen baurechtlich abzusichern. Die rückwärtige *Baugrenze* hat einen Abstand von 3 m zur nördlichen Begrenzung des *Industriegebiets*. Im GE-Gebiet bleibt der Baugrenzenverlauf gegenüber den aktuellen Festsetzungen unverändert. Innerhalb des durch die *Baugrenzen* gebildeten Baufelds sind die Hauptgebäude und Hauptnutzungen, wie Lagerflächen etc. zulässig. Dieser Baugrenzenverlauf ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften der niedersächsischen Bauordnung. Besucher- und Mitarbeiterstellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4 Anlagen und Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan kennzeichnet eine bestehende Wasserversorgungsanlage mit dem Symbol *Wasser*.

7.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

Wie bereits dargestellt, liegt der Teilbereich I und der Teilbereich II zu einem kleinen Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser. Im Rahmen der Änderung müssen daher die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere die Anforderungen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz, berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Gründe zur Notwendigkeit der Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes schlüssig darzulegen und es muss dargestellt werden, in welcher Weise ein Retentionsraumausgleich erfolgt. Mit dieser Bauleitplanung werden durch die Erhöhung der zulässigen *Grundflächenzahl* von bisher *GRZ 0,4* auf *GRZ 0,8* die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung innerhalb des bestehenden Industriegebiets geschaffen. Die Notwendigkeit wurde in der Planbegründung bereits ausführlich in den Kapiteln 2 und 6 dargelegt. Demnach ist diese Planänderung insbesondere erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung bereits ansässiger Betriebe sowie zur Ansiedlung neuer Betriebe im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung und der nachhaltigen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets am *Steinbrinksweg* zu schaffen. Die Planänderung dient darüber hinaus der Sicherung von Arbeitsplätzen und wirkt der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen.

Die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* haben im Auftrag der Stadt Hessisch Oldendorf eine wasserwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens vorgenommen. Die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Bewertung sind im Kap. 5.4 ausführlich dargestellt. Zusammenfassend wurde für den Teilbereich I gutachterlich festgestellt:

- *Ein relevanter Einfluss auf das Abflussgeschehen ist nicht zu erwarten, da die zu betrachtenden Flächen lediglich eingestaut und nicht durchflossen werden.*
- *Der maßnahmenbedingte Retentionsraumverlust konnte auf Grundlage eines aktuellen Höhenmaßes als rund 2.900 m³ ermittelt werden.*
- *Ein gleichvolumiger Ausgleich ist grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereiches möglich.⁴*

⁴ Wasserwirtschaftliche Bewertung, Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, 26.06.2017

Für den Teilbereich II wurde gutachterlich festgestellt:

- *Der maßnahmenbedingte Retentionsraumverlust von rund 380 m³ kann grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Dieser ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da die Eingriffsflächen zwar im faktischen, jedoch außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen.*

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.

Der im Teilbereich I mit der Überplanung dieses Bereichs verloren gehende Rückhalteraum soll durch gleichvolumigen Flächenausgleich am nördlichen Rand des *Industriegebiets* ausgeglichen werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan am nördlichen Rand des *Industriegebiets* eine rund 2.900 m² umfassende *Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung Retentions- und Versickerungsflächen (RV)* fest. Innerhalb dieses Bereichs ist der aus dem jeweiligen Bauvorhaben resultierende Flächenausgleich zu erbringen. *Würde man eine durchgehende Mulde von rund 1,15 m Tiefe mit einer Böschungsneigung von 1:1 anlegen, könnten dort grundsätzlich rund 2.900 m³ gewonnen werden.*⁵ Die *Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz* reicht somit aus, um das erforderliche Rückstauvolumen anzulegen. Somit kann auch eine nachteilige Veränderung des Hochwasserstandes bzw. des Hochwasserabflusses und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden. Auf die entsprechenden Ausführungen zu den hier geltenden einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes und zur Genehmigungspflicht wird verwiesen.

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 5.5 genannten Anforderungen aus dem WHG erfolgt im Wasserrechtsantrag, der im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantrag zu stellen ist. Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung enthalten.

⁵ Wasserwirtschaftliche Bewertung, Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, 26.06.2017

Im Teilbereich II wird der Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets nachrichtlich übernommen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die bebaubaren Grundstücksflächen außerhalb des vorläufig festgelegten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets liegen. Ein ggf. erforderlicher Volumenausgleich kann auf dem Flurstück 73/1 erfolgen, so wie im Kap. 5.5 dargestellt. Diese Fläche sichert der Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung bereits ab.

In den Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Retentions- und Versickerungsflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen, sowie die Anlage von Anpflanzungen jeglicher Art untersagt, soweit diese den Bestimmungen des § 78 WHG entgegenstehen.

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verbesserung der Eingrünung des Gewerbegebietes sind zusätzlich innerhalb der Maßnahmenfläche mind. 10 Hochstammlaubebäume oder große Sträucher der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze müssen mind. der Qualität H, 3 x v., 12 – 14 bei Bäumen und Hei, 2 x v., 125 – 150 bei Sträuchern entsprechen. Ebenso sind hier Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung zur Baugenehmigung umzusetzen. Dabei darf der bestehende Baumbestand nicht beeinträchtigt werden. Diese Fläche dient weiterhin als Kompensationsmaßnahmenfläche für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 52 und Nr. 52, 1. Änderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix viminalis	Korbweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße bis kleine Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix purpurea	Purpurweide

*Die Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst/Winter bei frostfreier Witterung) nach Abschluss und Inbetriebnahme der Bau-
maßnahmen auszuführen.*

Diese Maßnahmenfläche, die direkt an die inzwischen realisierte Hallenerweiterung angrenzt, war bereits im Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung festgesetzt. Sie ist allerdings noch nicht vollständig realisiert worden. Die bestehenden Bäume sollen erhalten werden, vereinzelte Neupflanzungen sollen noch erfolgen, um die gewerblichen Baukörper gut einzugrünen und einen harmonischen Übergang des Gewerbegebietes in die Landschaft zu gewährleisten. Es sollen Gehölze der Gehölzliste verwendet werden.

7.7 Immissionsschutz

Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w'}$) nicht überschreiten:

- Tags: 65 dB(A)/m²
- Nachts: 55 dB(A)/m²

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w'}$) nicht überschreiten:

- Tags: 63 dB(A)/m²
- Nachts: 48 dB(A)/m²

Tagzeit ist 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, Nachtzeit ist 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr.

Der Begriff immissionswirksamer Schalleistungspegel beinhaltet, dass die installierte Schalleistung um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß von z. B. sekundären Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg größer sein kann.

Umverteilungen der Emissionswerte für die Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Zum Schutz der nördlich vorhandenen Siedlungsbereiche in Hessisch Oldendorf und Krückeberg sind im Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“ bereits flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese liegen tags bei 65 dB(A)/m² und nachts bei 55 dB(A)/m². Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden das *Industriegebiet* und das *Gewerbegebiet* nicht erweitert. Ein Heranrücken an die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen in den Stadtteilen Hessisch Oldendorf und Krückeberg wird somit nicht ermöglicht. Um einen ausreichenden Schallschutz auch weiterhin zu gewährleisten, werden deshalb die geltenden immissionsbegrenzenden Festsetzungen für den Änderungsbereich beibehalten.

Das Erfordernis einer neuen Schalltechnischen Untersuchung ergibt sich aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Industriegebiet (GI)	17.323 m ²
Gewerbegebiet (GE)	5.961 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz	2.866 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.157 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	27.307 m²

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Industriegebiet (GI)	17.323 m ²	0,8	13.858 m ²
Gewerbegebiet (GE)	5.961 m ²	0,8	4.769 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO			18.627 m²

9 Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße *Steinbrinksweg*. Die Straße ist endausgebaut. Sie verfügt über einen einseitigen Fußweg. Der Ausbaustandart ist für die zulässigen Nutzungen als ausreichend anzusehen.

Das Plangebiet ist an das Netz des **ÖPNV** angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung an der L 423.

Träger der **Strom- und Gasversorgung** sind die Stadtwerke Hameln (ab 01.01.2019). Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

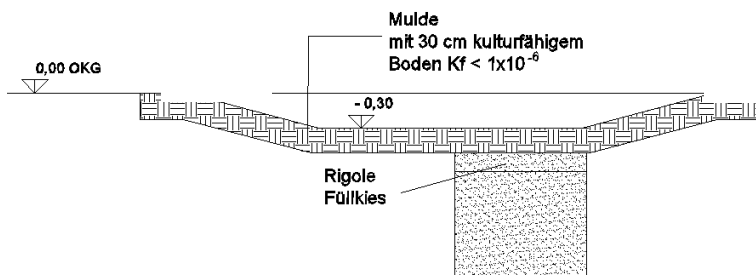
Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

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. Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage und einer genehmigungsfreien Einleitung mit 10 l/s*ha als Überlauf aus dieser, ist immer ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m^2 Ared herzustellen und vorzuhalten. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Den Mulden kann eine Regenwasserzisterne oder ein Teich vorgeschaltet werden.



Beispiel: Systemschnitt
Mulden-Rigolen-System

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.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt, DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013) zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer)

10 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont liegt seit Mitte 2015 ein Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen vor. Demnach sind in dem Planbereich drei altstandortverdächtige Flächen mit den Nummern 252.007.5.701.0040, 252.007.5.701.0041 und 252.007.5.701.0043 erfasst. Für die aufgrund eines möglichen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen als verdächtige Flächen eingestuft Grundstücke liegen aktuell jedoch keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor. Bei Umnutzung oder Erweiterung der Standorte, die mit Bodeneingriffen einhergehen, sollten jedoch grundsätzlich bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden. Eine frühzeitige Einbeziehung der Unteren Bodenschutzbehörde wird daher empfohlen.

Falls bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

11 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.

12 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist

insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

13 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

14 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

15 Kosten

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

16 Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Handelsverband Hannover, 07.12.2018

Der HVH regt an, den Einzelhandel genauso wie bereits im Industriegebiet vorgesehen, auch im Gewerbegebiet zu beschränken. Es sollte nach Auffassung des HVH auch im Gewerbegebiet Einzelhandel nur zulässig sein, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist (Handwerkerprivileg).

Prüfung und Abwägung

Der Bebauungsplan umfasst ein Industrie- und ein Gewerbegebiet. Im Industriegebiet setzt der Bebauungsplan das Handwerkerprivileg fest. Das Gewerbegebiet umfasst das Grundstück der Grillarena. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, dessen Angebot Grills und Zubehör umfasst. Gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Hessisch Oldendorf handelt es sich dabei um nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente. Zwar erfolgt der Verkauf zum größten Teil über den Internethandel, dies ist aber für die Einstufung als Einzelhandelsbetrieb nicht von Bedeutung. Die Festsetzung des Handwerkerprivilegs, würde dazu führen, dass die derzeit ausgeübte Einzelhandelsnutzung künftig nicht mehr zulässig wäre. Es würde zwar der Bestandsschutz gelten, eine betriebliche Entwicklung wäre jedoch für die Grillarena nicht möglich. Der Standort des Betriebs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für ein Angebot verträglicher Sortimente geeignet. Deshalb schließt der Bebauungsplan hier nur zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente aus. Die IHK hat im Verfahren mitgeteilt, dass sie die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur

Einzelhandelsentwicklung unterstützt. Diese Regelungen tragen gemäß IHK dazu bei, die Industrie- und Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Ergebnis: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

2 Landkreis Hameln-Pyrmont, 07.12.2018

Untere Bauaufsichtsbehörde

- 2.1 Bei der Aufstellung (Änderung, Ergänzung und Aufhebung) von Bauleitplänen sind u.a. die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Teilbereich II wird aktuell zwar nicht vom gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet erfasst, liegt aber nach der vorliegenden Vermessung tlw. im faktischen Überschwemmungsgebiet. Ein entsprechender Hinweis zur potenziellen Hochwassergefährdung im Teilbereich II sollte nicht nur in der Begründung, sondern auch im B-Plan aufgenommen werden, zumal diese Teilfläche in einem Risikogebiet im Sinne des § 78 b Nr. 1 WHG liegt (s. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde).
Im Übrigen sollen gemäß § 9 Abs. 6 a) BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78 d Abs. 1 des WHG nachrichtlich übernommen werden.

Prüfung und Abwägung

Siehe hierzu Abwägung zu 2.3 und 2.4

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften zu § 2:

Die Zulässigkeit der geplanten Festsetzungen zu den Werbeanlagen ist fragwürdig. Lt. Nr. 10.5 des Anhanges zu § 60 Abs. 1 sind Werbeanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe an der Stätte der Leistung in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten oder in durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten für eine gewerbe- oder industrieähnliche Nutzung verfahrensfrei. § 50 NBauO sieht keine Einschränkung für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten vor. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber eine grundsätzliche Einschränkung von Werbeanlagen in diesen Gebieten nicht gewollt hat, da die Werbeanlagen sonst (an der Stätte der Leistung und Fremdwerbung) ab einer Ansichtsfläche von mehr als 1 m² genehmigungspflichtig sind.

Fremdwerbeanlagen sind als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuordnen. In Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art generell zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). In Industriegebieten sind ebenfalls Gewerbebetriebe aller Art

grundsätzlich zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauBVO). Somit ist der Ausschluss von Fremdwerbung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet dann rechtlich fragwürdig, wenn keine hinreichenden Gründe vorliegen (z. B. Verkehrssicherheit, besonderes Ortsbild). Auch die Begründung, dass die ÖBV insbesondere der Erhaltung, Wahrung und Förderung des Ortsbilds dienen soll, ist nicht nachvollziehbar.

Im Steinbrinksweg sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- B-Plan Nr. 22 „Zwischen den Brücken“
- B-Plan Nr. 51 „Zwischen den Brücken II“, 1. Änderung
- B-Plan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 1. Änderung
- B-Plan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 2. Änderung

Jeder B-Plan bzw. Änderung der B-Pläne hat eine andere Örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen bzw. hat der B-Plan Nr. 22 gar keine Vorschriften zu den Werbeanlagen. Die geplante Änderung in Teilbereichen des Steinbrinkswegs soll wiederum noch weitergehende Vorschriften/Einschränkungen enthalten. Das hat den Anschein, dass die Gemeinde den unterschiedlichen Änderungsbereichen bzw. Straßenabschnitten unterschiedliche Schutzbedürftigkeit beimisst. Der Steinbrinksweg ist keine Haupt- oder Einfallstraße. Inwiefern das Ortsbild in einem Gewerbe- und Industriegebiet mit Werbeanlagen beeinträchtigt werden soll, ist so in Gänze nicht erkennbar (siehe hierzu OVG Nds. Ur. v. 05.09.2007, Az.: 1 KN 204/05).

Es wird empfohlen, die (unterschiedlichen) Örtlichen Bauvorschriften nicht nur in dem Änderungsbereich sondern im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet zu überprüfen und ggf. zumindest teilweise aufzuheben, sofern nicht besondere Gegebenheiten vor Ort diese Regelungen erforderlich machen.

Prüfung und Abwägung

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung sind auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung formuliert worden. Sie haben insbesondere das Ziel, Fremdwerbung nicht komplett auszuschließen, sondern einzugrenzen und zu verhindern, dass durch allzu aggressive Werbung am Siedlungsrand, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Landschaftsschutzgebietes eintreten kann.

Es ist richtig, dass im Verlauf des Steinbrinkswegs unterschiedliche Vorschriften für Werbeanlagen gelten. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da die einzelnen Bebauungspläne zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgestellt wurden und teilweise aus den Neunzehnhundertneunziger Jahren stammen. Die dort geltenden Bauvorschriften zu Werbeanlagen sind somit veraltet und müssen teilweise sogar als inzwischen rechtswidrig eingeordnet werden. So wird in den alten Plänen z. T. Fremdwerbung komplett ausgeschlossen, was nach aktueller Rechtsprechung im Gewerbe- und Industriegebiet nicht haltbar ist. Es war also nicht möglich, die in den alten Plänen bestehenden Bauvorschriften einfach in den Änderungsbereich zu übernehmen. Vor diesem Hintergrund kann es angeraten sein, die örtlichen Bauvorschriften für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet am Steinbrinksweg neu zu fassen. Da allerdings durch die Bauaufsichtsbehörde generelle Bedenken gegenüber der Rechtssicherheit von Vorschriften zu Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten erhoben werden und die bestehenden unterschiedlichen Regelungen im Verlauf des Steinbrinkswegs eine Rechtsunsicherheit entfalten, sollen die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses

Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung entfallen. Die Stadt wird prüfen, ob ein Erfordernis besteht, örtliche Bauvorschriften für den gesamten Bereich des Steinbrinkswegs neu zu fassen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde

2.3 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser

Am 05.01.2018 ist das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) in Kraft getreten. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde hierbei neu gefasst und die §§ 78a bis 78d eingefügt. Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen zum Hochwasserschutz und die genannten gesetzlichen Grundlagen (WHG), sowohl in der Begründung (Kapitel 5.5, Seite 11) als auch im B-Planentwurf (Hinweise unter Punkt 4 „Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet“) entsprechend anzupassen bzw. zu ändern.

Prüfung und Abwägung

In die Planbegründung (Kap. 5.5) und die Hinweise auf der Planzeichnung wird die Neufassung des § 78 WHG aufgenommen bzw. geändert.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2.4 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Planbereich, so auch der Teilbereich II befindet sich komplett im Risikogebiet der Weser (HQ extrem), für die eine sogenannte Gefahrenkarte erstellt wurde. Nach § 78b Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind. Diese Karten wurden vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasser-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) erstellt und im Jahr 2014 veröffentlicht. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in Gefahrenkarten dargestellt sind, gilt nach § 78b Abs. 1 Folgendes:

1. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des

betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die hochwasserwirtschaftlichen Belange sind im Rahmen der Abwägung zur Bauleitplanung entsprechend der o.g. Vorgaben abzuarbeiten.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise zum Risikogebiet werden in die Planung aufgenommen.

Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der bereits Baugebiete festsetzt, die nicht erweitert werden, sondern verkleinert werden, um Retentionsraum zu schaffen. Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt nur über wenige gewerblich nutzbare Flächen, die außerhalb des Überschwemmungs- oder Risikogebiets liegen. Um weiterhin ein Angebot vorhalten zu können und damit die Ansiedlung von Gewerbe und Arbeitsplätzen zu ermöglichen, kann auf die hier in Rede stehenden Grundstücksflächen nicht verzichtet werden.

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ waren daher die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere die Anforderungen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu abzu prüfen und zu berücksichtigen. Die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* wurden von der Stadt Hessisch Oldendorf beauftragt, eine wasserwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens vorzunehmen. Diese wasserwirtschaftliche Untersuchung wurde in zwei Ausarbeitungen erstellt. Die Untersuchung für den Teilbereich I stammt vom 03.04.2017 und die Untersuchung für den Teilbereich II wurde mit Datum vom 24.07.2018 vorgelegt. Die wasserwirtschaftlichen Untersuchungen können bei der Stadt Hessisch Oldendorf eingesehen werden.

Die Vorgehensweise und die gutachterlichen Ergebnisse sind in der Planbegründung zusammenfassend dargestellt. Die im Gutachten enthaltenen Vorgaben zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und zur hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Die gutachterlichen Ergebnisse sind Grundlage der abwägenden Entscheidung der Stadt Hessisch Oldendorf, die bisher rechtskräftigen Festsetzungen zur baulichen Nutzung innerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Risikogebiets beizubehalten.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2.5 Textliche Festsetzungen

Punkt 5

- Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die auf den privaten Grundstücksflächen jeweils anzulegenden Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind nicht wie unter Punkt 5 aufgeführt nach DWA-Arbeitsblatt 138 zu bemessen. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage und einer genehmigungsfreien Einleitung mit 10 l/s*ha als Überlauf aus dieser, ist immer ein Rückhaltvolumen von mindestens 50 l/m² Ared herzustellen und vorzuhalten.

Prüfung und Abwägung

Die textliche Festsetzung 5 wird geändert und die Planbegründung Kap. 9 angepasst. Der Hinweis auf das nach DWA-Arbeitsblatt 138 wird herausgenommen und stattdessen die spezielle Anforderung der Unteren Wasserbehörde aufgenommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2.6 Planzeichen/Planzeichenerklärung

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In den Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Retentions- und Versickerungsflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen, sowie die Anlage von Anpflanzungen jeglicher Art untersagt, soweit diese den Bestimmungen des § 78 WHG entgegenstehen.

Prüfung und Abwägung

Dieser Hinweis wird auf die Planzeichnung und in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde

2.7 Für den Landkreis Hameln-Pyrmont liegt seit Mitte 2015 ein Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen vor. Demnach sind in dem Planbereich, entgegen der Aussage in Kapitel 10 der Begründung, drei altstandortverdächtige Flächen mit den Nummern 252.007.5.701.0040, 252.007.5.701.0041 und 252.007.5.701.0043 erfasst. Für die aufgrund eines möglichen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen als verdächtige Flächen eingestuft Grundstücke liegen aktuell jedoch keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor. Bei Umnutzung oder Erweiterung der Standorte, die mit Bodeneingriffen einhergehen, sollten jedoch grundsätzlich bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden. Eine frühzeitige Einbeziehung der Unteren Bodenschutzbehörde wird daher empfohlen.

Prüfung und Abwägung

Die Planzeichnung beinhaltet bereits den Hinweis, dass falls bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten ist. Der Hinweis zu den drei altstandortverdächtigen Flächen wird ergänzt und in die Planbegründung (Kap. 10) übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 23.11.2018

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen quartäre Lockergesteine und darunter Festgestein aus dem Unteren Jura an. Wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper und Mittleren Muschelkalk liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis des LBEG, dass bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind, wird auf die Planzeichnung und in die Planbegründung (Kap. 13) übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 20.11.2018

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beim KBD beträgt derzeit 19 Wochen ab Antragstellung.

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationsdienstes Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstandard von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Prüfung und Abwägung

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Dieser Hinweis wird in die Planbegründung (Kap. 10) übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt

5 Telekom, 09.11.2018

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachtet die Telekom das Gebiet als grundsätzlich erschlossen.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis betrifft die Erschließung des Baugebiets.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6 Naturschutzbund Hameln-Hessisch Oldendorf-Aerzen e. V., 05.12.2018

6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter oder der Erweiterung bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatsbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt.

In Teilen des Gewerbegebietes haben sich Pioniervegetationsbestände entwickelt, die für die Fauna von Bedeutung sein können. Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Entsprechend erachtet es der NABU als unbedingt erforderlich, einen solchen Kontext mit in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise des NABU zu den gesetzlichen Vorgaben und artenschutzrechtlichen Belangen waren bereits bei der Bauleitplanung durch die nachfolgend noch einmal aufgeführten Hinweise berücksichtigt worden:

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Da diese Hinweise das geltende Artenschutzrecht wiedergeben, ist es nicht erforderlich zusätzliche textliche Festsetzungen gleichen Inhalts zu treffen.

Ergebnis: Ist berücksichtigt gewesen.

6.2 Bei Werbeanlagen sollten keine Strahler oder Beamer erlaubt sein.

Prüfung und Abwägung

Die örtlichen Bauvorschriften werden aufgrund der Stellungnahme des Landkreises aus der Planung herausgenommen. Insofern sollen auch keine Vorschriften zu Strahlern und Beamern getroffen werden.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

- 6.3 Was den Hochwasserschutz betrifft, wird eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet trotz Retention als gewagt und nicht zukunftsweisend angesehen. Durch eine Retention wird der Eingriff in den Naturhaushalt, hier betreffend das Schutzgut Oberflächenwasser/ Hochwasser der Weser jedoch gemildert.

Prüfung und Abwägung

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt nur über wenige gewerblich nutzbare Flächen, die außerhalb des Überschwemmungs- oder Risikogebiets liegen. Um ein weiterhin ein Angebot vorhalten zu können und damit die Ansiedlung von Gewerbe und Arbeitsplätzen zu ermöglichen, kann auf die hier in Rede stehenden Grundstücksflächen nicht verzichtet werden. Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ waren daher die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere die Anforderungen gemäß § 78 Wasserhaushaltgesetz (WHG) zu abzu prüfen und zu berücksichtigen. Die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* wurden von der Stadt Hessisch Oldendorf beauftragt, eine wasserwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens vorzunehmen. Die im Gutachten enthaltenen Vorgaben zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und zur hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden. Die gutachterlichen Ergebnisse sind Grundlage der abwägenden Entscheidung der Stadt Hessisch Oldendorf, die bisher rechtskräftigen Festsetzungen zur baulichen Nutzung innerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Risikogebiets beizubehalten.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

7 Industrie- und Handelskammer Hannover, 21.11.2018

Die IHK begrüßt im Sinne der Standortentwicklung bestehender Gewerbebetriebe und im Sinn der regionalen Wirtschaftsförderung die Planungsinhalte und teilt mit, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung unterstützt werden. Diese Regelungen tragen dazu bei, die Industrie- und Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Prüfung und Abwägung

Dieser Hinweis bestätigt die mit dieser Bauleitplanung verbundenen planerischen Zielsetzungen und Festsetzungen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 14.10.2019

gez. Krüger

Bürgermeister

Liste der zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Hinweis: Ggf. liegen mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts abweichende Sortimentslisten vor. Es ist deshalb immer die jeweils aktuelle Liste zugrunde zu legen. Diese kann bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Defintion der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Quelle: Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf, BBE 2009