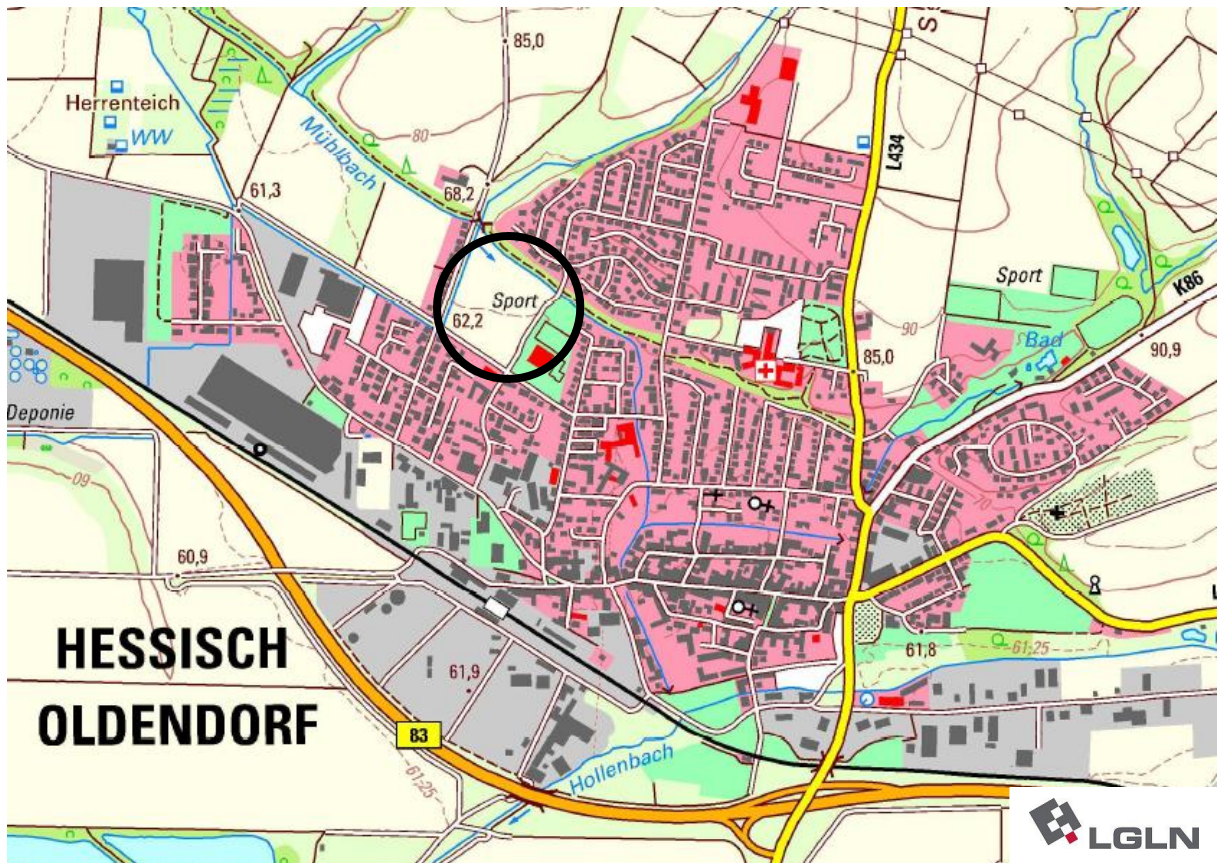


# Stadt Hessisch Oldendorf

## Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ ST Hessisch Oldendorf mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung

ABSCHRIFT



Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

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

**Bauleitplanung:**



**Stadt Hessisch Oldendorf**  
Marktplatz 13  
31850 Hessisch Oldendorf

**Auftraggeber:**



**Sparkasse Hameln-Weserbergland**  
**FinanzServices GmbH**  
Am Markt 4  
31785 Hameln

**Bearbeitung:**



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



<b>0 Gliederung</b>	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	3
3 Geltungsbereich und Verfahren	4
3.1 Geltungsbereich	4
3.2 Verfahren nach § 13a BauGB	6
4 Planerische Vorgaben und Gutachten	7
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	7
4.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	7
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	8
4.4 Bisher rechtskräftige Festsetzungen im Änderungsbereich	10
4.5 Fachgutachten	11
5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse	15
5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen	15
5.2 Plangebiet und Umgebung	15
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	17
5.4 Wasserrechtliche Belange	17
6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	19
7 Verbindliche Festsetzungen	23
7.1 Allgemeine Wohngebiete	23
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	23
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	24
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	26
7.2 Flächen für den Gemeinbedarf	27
7.2.1 Maß der baulichen Nutzung	27
7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	28
7.3 Verkehrsflächen	28
7.4 Öffentliche Grünflächen	30
7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	31
8 Örtliche Bauvorschriften	32
8.1 Geltungsbereich	32
8.2 Dächer	33
8.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	34
8.4 Einfriedungen	35
8.5 Ordnungswidrigkeiten	35
9 Städtebauliche Werte	36
10 Erschließung, planbedingte Auswirkungen und Hinweise	36
10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	36
10.2 Ver- und Entsorgung	36
10.3 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	38
10.4 Verlust landwirtschaftlicher Böden	39
10.5 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	39
10.6 Hinweise zum Artenschutz	39
10.7 Archäologische Hinweise	40
11 Bodenordnung	40
12 Kosten	41
13 Abwägung	41
14 Verfahrensvermerk	51
15 Beschluss	51
Anhang	

## 1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz von 25. September 2017 (Nds. GVBl, S. 338),
- 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

Um in der Stadt Hessisch Oldendorf im Bereich der Kernstadt ein an der Nachfrage orientiertes Bauplatzangebot bereit zu stellen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, ST Hessisch Oldendorf, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gefasst.

Es wurde außerdem beschlossen, den Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ soll durch verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung bisher unbebauter Grundstücksflächen in zentrumsnaher Lage schaffen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet leiten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es auch, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Wegen der Nähe des Plangebiets zu den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, wird ein Bauplatzangebot angestrebt, das ein breites Spektrum von Wohnformen abdecken kann.

Außerdem soll eine *Gemeinbedarfsfläche* ausgewiesen werden, um bei Bedarf öffentliche Infrastruktureinrichtungen anzusiedeln.

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Harmonie innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten, werden dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Gestaltung beigelegt.

### **3 Geltungsbereich und Verfahren**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, ST Hessisch Oldendorf befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt von Hessisch Oldendorf. Es umfasst unbebaute Grundstücksflächen nördlich der *Henningstraße* sowie westlich der *Narzissenstraße*.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,9 ha.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ schließen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

Im Norden: Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke“

Im Osten: Nr. 20, 1. Änderung „Kösters Kamp“

Im Süden: Nr. 21 „Beim Höldke Baum“ und Nr. 18 „Rohdener Weg II“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ umfasst den östlichen Teilbereich des Flurstücks 22/72, Flur 5, Gemarkung Hessisch Oldendorf, der etwa zwei Drittel der gesamten Flurstücksfläche umfasst. Um den Anschluss an das südlich gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Beim Höldke Baum“ herzustellen, wird ein Teil der Straßenparzelle der *Henningstraße* in das Plangebiet einbezogen. Am östlichen Rand des Plangebiets wird ein Teil des Flurstücks 22/78 in das Plangebiet einbezogen, um den Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, 1. Änderung „Kösters Kamp“ herzustellen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der *Henningstraße*, im Osten durch die *Narzissenstraße* und im Norden durch das Flurstück 27/20 (*Mühlengraben*)

begrenzt. Den westlichen Rand des Plangebiets bildet eine gedachte Linie, die im Abstand von ca. 85 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 22/72 verläuft.

Der Geltungsbereich ist in Abb. 1 abgebildet und mit einer gestrichelten Linie umgrenzt. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen zu schaffen, die vorwiegend dem Bau von Wohngebäuden dienen sollen.

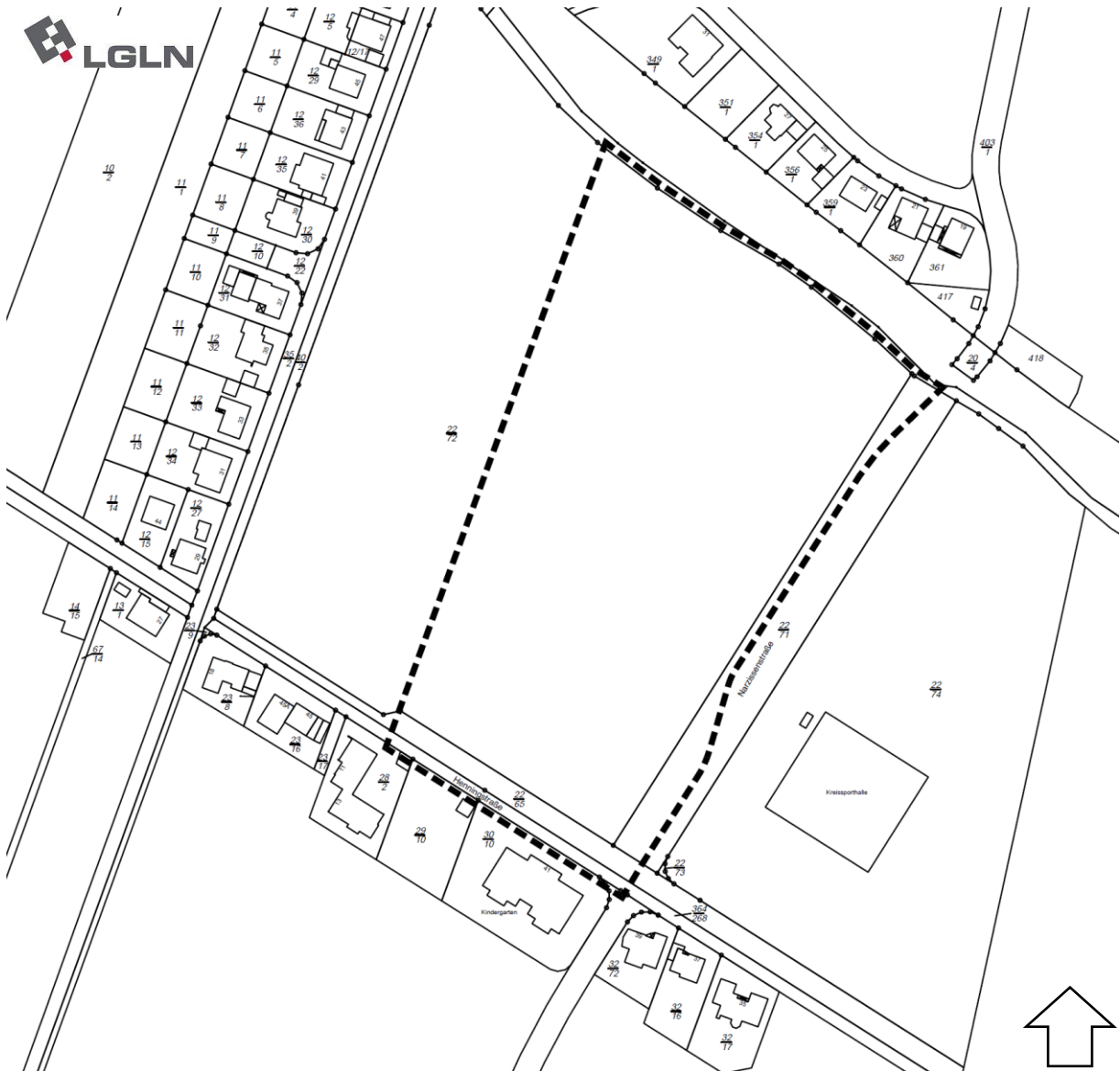


Abb. 1  
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“

Bisher war das Plangebiet Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Kösters Kamp“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten im Geltungsbereich des Plangebiets des

Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 reicht in östlicher Richtung über die Abgrenzung des hier neu überplanten Bereichs hinaus. Die Stadt Hessisch Oldendorf wird den verbleibenden Teil des Bebauungsplans Nr. 20 in einem gesonderten Verfahren aufheben.

### **3.2 Verfahren nach § 13a BauGB**

Die zu überplanende Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der westlichen Kernstadt. Sie ist in die Ortslage eingebettet und von allen Seiten durch Bebauung umgeben. Das Plangebiet ist im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern die Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 11.470 m<sup>2</sup> fest, die damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor.

Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

## 4 Planerische Vorgaben und Gutachten

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall 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 ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Die Kernstadt Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROPs aus dem Jahre 2001 ordnen das Plangebiet der bebauten Ortslage zu und treffen keine relevanten Festlegungen.

Inzwischen liegt ein RROP-Vorentwurf vor. Danach ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen die Kernstadt Hessisch Oldendorf und der Stadtteil Fischbeck.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung stehen somit nicht in Konkurrenz mit den Zielen des RROPs.

### 4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (2001) trifft für den Geltungsbereich keine konkreten landschaftsplanerischen Aussagen, da er noch innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt ist. Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet gemeinsam mit dem besiedelten Bereich von Hessisch Oldendorf eine mittlere Bedeutung. Die Bach- und Gehölzflächen nördlich des Geltungsbereichs besitzen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und sind mit Wertstufe III von lokaler Bedeutung für Arten und Biotope. Für sie wird auch im Zielkonzept die Sicherung und Verbesserung dieses Gebietes gefordert.



### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung „Sport“ dar.

Östlich schließt ebenfalls *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ an. Dort befindet sich die Kreissporthalle.

Südlich angrenzend ist der bestehende Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die nördlich am Plangebiet vorbeiführende Grünachse ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Das Ziel, in diesem Bereich Sportstätten zu errichten, wird durch die Stadt Hessisch Oldendorf nicht mehr verfolgt. Es stehen im Stadtgebiet eine ausreichende Anzahl von Sportplätzen und Sportanlagen zur Verfügung. Da in der Kernstadt dringend Grundstücke zur Wohnbebauung benötigt werden, soll der Bereich Kösters Kamp insgesamt der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die verbindliche Überplanung erfolgt derzeit nur im östlichen Teil des Kösters Kamp, da die Überflutungsproblematik des Segelhorster Bachs in Verbindung mit dem Oldendorfer Mühlgraben einer baulichen Entwicklung bis an den Rohdener Weg heran derzeit noch entgegensteht. Die städtebauliche Entwicklungsoption, den Kösters Kamp in Gänze zu bebauen, soll jedoch nicht aufgegeben werden, da der Bereich insgesamt über eine hohe Lagegunst verfügt.

Da der Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Hess. Oldendorf für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren erfolgt auf der Flächennutzungsplanebene nicht.

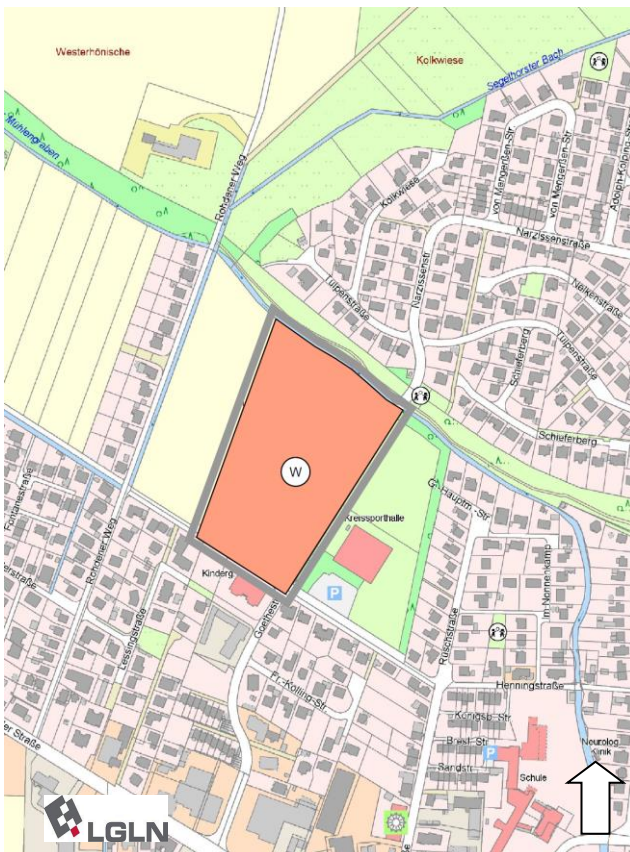
Aktuell stellt der FNP im Geltungsbereich *Sonderbauflächen* dar. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der FNP wird deshalb mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen* darstellen. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Darstellungen der Bauleitpläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Die bisher wirksame und die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplans sind nachfolgend abgebildet.



Abb. 2  
**Bisher wirksame  
 Flächennutzungsplandarstellung  
 Stadt Hessisch Oldendorf**  
 Quelle: Stadtverwaltung



**Legende**



-  Wohnbauflächen  
 (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Geltungsbereich der Berichtigung  
 des Flächennutzungsplans  
 (§ 13a Abs. 2. S. 2 BauGB)

Abb. 3  
**Angepasste  
 Flächennutzungsplandarstellung**

#### 4.4 Bisher rechtskräftige Festsetzungen im Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Kösters Kamp“ ist seit dem 29.07.1977 rechtskräftig und setzt im Bereich dieser Planänderung größtenteils *Sportanlage (Schul- und Sportplatz) und Grünfläche* fest. Im Einmündungsbereich *Rohdener Weg / Henningstraße* ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Ein kleiner Teil dieser *Gemeinbedarfsfläche* wird durch den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 71 erfasst und als Wohngebiet neu überplant.

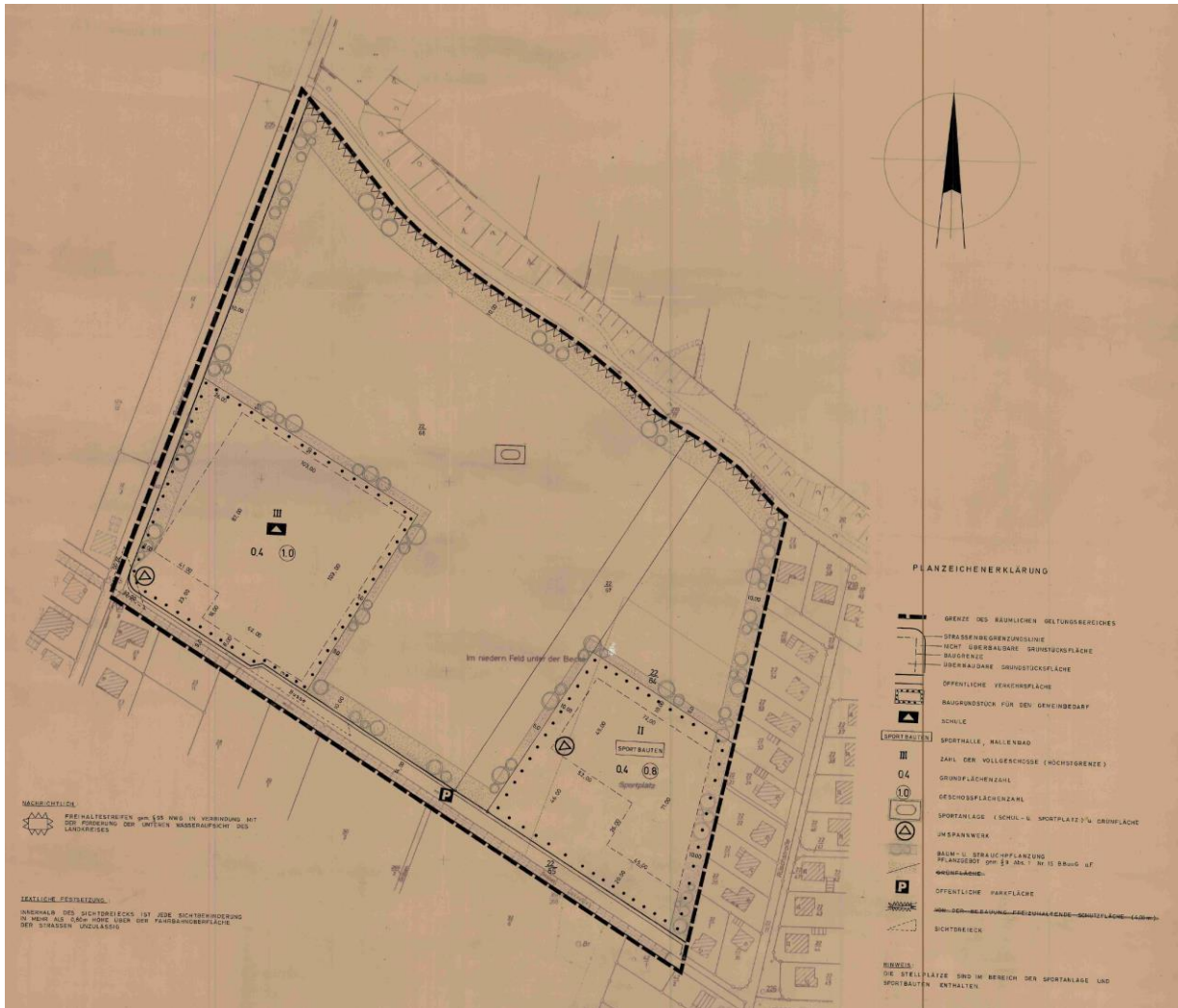


Abb. 4  
**Bebauungsplan Nr. 20 „Kösters Kamp“**  
**bisher rechtskräftige Festsetzungen**  
 Quelle: Stadtverwaltung

Die Stadt Hessisch Oldendorf strebt nicht mehr an, die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Zielsetzungen umzusetzen und im Bereich Kösters Kamp eine Schule und Sportsstätten zu errichten. Mit der Übernahme und baulichen Erweiterung der ehemaligen amerikanischen Schule an der Bergstraße durch die Stadt Hessisch Oldendorf in den 1990iger Jahren, wurde

im Bereich Rosenbusch eine neue Grundschule eingerichtet. Darüber hinaus wurde das Schulzentrum an der *Mühlenbachstraße* regelmäßig ausgebaut und dem Bedarf entsprechend erweitert. Ein zusätzlicher Schulstandort ist in der Kernstadt deshalb nicht notwendig. Ebenso besteht auch kein Erfordernis zusätzliche Sportstätten oder Sportanlagen im Bereich Kösters Kamp anzulegen. Die Stadt Hessisch Oldendorf wird deshalb den verbleibenden Teil des Bebauungsplans Nr. 20 in einem gesonderten Verfahren aufheben.

#### **4.5 Fachgutachten**

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten relevant:

- Hochwasserbetrachtung Neubaugebiet Rohdener Weg, Verf.: Büro Sönnichsen & Partner, 29.01.2018
- Orientierende Bodenuntersuchung im einem geplanten Baugebiet „Kösters Kamp“, Verf.: GPB Arke, 13.03.2019
- Orientierende Bodenuntersuchung – Oldendorfer Mühlengraben, Verf.: GPB Arke, 10.05.2019

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Fachgutachten mit Bedeutung für diese Bauleitplanung zusammengefasst. Die Fachgutachten liegen der Stadt Hessisch Oldendorf vor und können dort eingesehen werden.

##### **Hochwasserbetrachtung Neubaugebiet Rohdener Weg**

Durch das Büro Sönnichsen & Partner, Minden wurde im Vorfeld dieser Bauleitplanung ein Fachgutachten erarbeitet, dass die mögliche Entwässerung des geplanten Baugebiets darlegt sowie die Hochwassersicherheit überprüft.

Zur Frage der möglichen Entwässerung war gutachterlich zu klären, ob die vorhandene Kanalleitung in der *Henningstraße* sowie der anschließende *Verbandsgraben* den natürlichen Regenwasserabfluss einer 5-jährigen Wiederkehrhäufigkeit schadlos abführen können.

Bei der Frage der Hochwassersicherheit ging es darum, wie die Fläche vor Hochwasserereignissen des *Segelhorster Baches/Oldendorfer Mühlengrabens* geschützt werden kann. Diesbezüglich wurden bereits in einer ersten Untersuchung aus dem Jahre 2008 verschiedene Möglichkeiten zur Hochwasserfreilegung untersucht. Diese beinhalteten jeweils den Bau von Rückhaltebecken am Segelhorster Bach. Da die Flächen für diese Becken nicht zur Verfügung stehen oder die Lage ungünstig erscheint, wurde nunmehr untersucht, ob der *Verbandsgraben* als Hochwasserentlastung dienen kann. Dies ist nur dann der Fall, wenn die auftretenden Wassermengen schadlos auf ganzer Länge bis in die Weseraue abgeführt werden können.

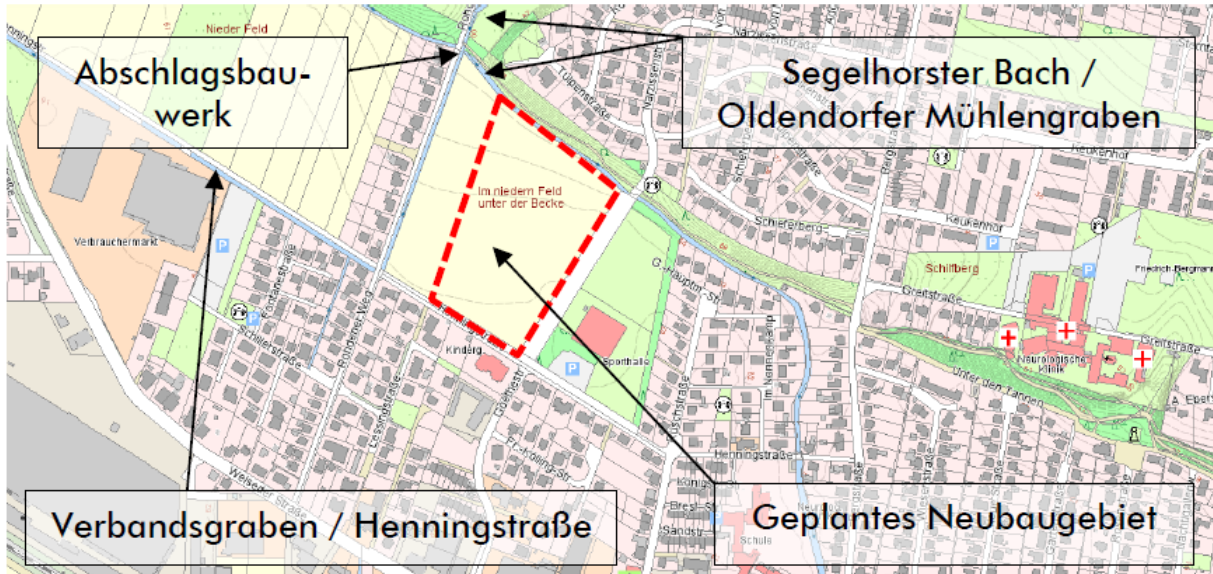


Abb. 5

Lageplan (Hochwasserbetrachtung Neubaugebiet Rohdener Weg), Sönnichsen & Partner

Quelle: Stadtverwaltung

Gutachterlich betrachtet wurde die aktuelle Situation (Bestand) und der Planungsfall (Planung). Beim Planungsfall wurde ein Baugebiet in der hier in Rede stehenden Dimension und ein Regenrückhaltebecken zugrunde gelegt, da die Bodenverhältnisse die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht ermöglichen.

Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Beim Lastfall eines 5-jährigen Regenereignisses mit 15-minütiger Dauer (Regenspende 175,3 l/s/ha) können die Kanalleitung sowie der *Verbandsgraben* sowohl im Bestand als auch im Planungsfall die anfallenden Abflüsse schadlos abführen. Für den Planungsfall wurde davon ausgegangen, dass ein erforderliches Regenrückhaltebecken im Neubaugebiet ausreichend dimensioniert ist, um den Abfluss aus dem Gebiet auf 10 l/s/ha zu drosseln. Bei einer angenommenen angeschlossenen versiegelten Fläche von 2,9 ha) entspricht dies einem Drosselabfluss von 29 l/s.
- Bei einem 100-jährigen Regenereignis mit 5-minütiger Dauer (Regenspende 300 l/s/ha) können die Kanalleitung sowie der *Verbandsgraben* die anfallenden Abflüsse derzeit schadlos abführen. Der *Verbandsgraben* kann bei diesem Lastfall aus dem System *Segelhorster Baches/Oldendorfer Mühlengraben* keinen weiteren Abfluss aufnehmen.
- Im Planungsfall stellt sich die Situation bei einem 100-jährigen Regenereignis mit 5-minütiger Dauer (Regenspende 300 l/s/ha) wie folgt dar: Es sind insgesamt ca.  $Q = 0,22 \text{ m}^3/\text{s}$  aus dem Gebiet im Planzustand zu erwarten. Die anfallenden Wassermengen in der Kanalleitung können schadlos abgeführt werden. Der *Verbandsgraben* ist im Planzustand überlastet. Ein Abschlag aus dem System *Segelhorster Baches/Oldendorfer Mühlengraben* ist demnach nicht möglich, da keine freien Kapazitäten im System vorhanden sind.

- Außerdem schlagen die Gutachter vor, zur Optimierung der Leistungsfähigkeit des *Verbandsgrabens* die Durchlässe zu vergrößern. Das ist allerdings keine Maßnahme, die als Voraussetzung für die hier in Rede stehende Planung erforderlich wäre.

Die Hochwasserbetrachtung Neubaugebiet Rohdener Weg, Sönnichsen & Partner, 29.01.2018 kann bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf eingesehen werden.

Die ersten Planungen zum Neubaugebiet und die gutachterliche Hochwasserbetrachtung wurden mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) erörtert. Die UWB teilt hierzu mit Schreiben vom 07.03.2018 mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgestellte Planung und wasserrechtliche Abarbeitung bestehen. Das „*Entwässerungssystem Verbandsgraben - RW-Kanal*“ kann die Niederschlagsmengen aus dem hier in Rede stehenden Planbereich und dem Rückhaltebecken bei entsprechend häufig auftretenden Jährlichkeiten schadlos aufnehmen und abführen. Der gutachterliche Vorschlag einer Optimierung der Leistungsfähigkeit des Verbandsgrabens durch Vergrößerung der Durchlässe wird befürwortet.

Die Lage und Ausrichtung des Plangebiet und die bauleitplanerischen Festsetzungen berücksichtigen die Anforderungen an den Hochwasserschutz. Das Baugebiet hält einen ausreichend großen Abstand zum hochwasserkritischen Bereich ein. Es ist ein Regenrückhaltebecken in der erforderlichen Größe festgesetzt.

#### **Orientierende Bodenuntersuchung in einem geplanten Baugebiet „Kösters Kamp“**

Durch das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, ist am 13.03.2019 eine orientierende Bodenuntersuchung vorgelegt worden. Es wurden vier Rammkernsondierungen niedergebracht und ausgewertet. In allen vier Bohrungen folgt unterhalb eines humosen Oberbodens bindiger Auelehm bis in min. 3,1 m Tiefe. Petrographisch betrachtet stellt sich dieser als feinsandiger Schluff mit stark schwankenden Tonanteilen dar. Der Auenlehm wies zum Zeitpunkt der Feldarbeiten eine steife Konsistenz auf. Im südlichen und zentralen Teil des Baugebiets (RKS1 - RKS3) wurden unterhalb der Auenlehmdecke nicht bindige Terrassensande in Form schwach grobsandiger Mittelsande erbohrt. Die Terrassensande lagen in mitteldichter Lagerung vor. Im nördlichen Teil (RKS4) wird der Auenlehm von einem schwach steinigen Ton unterlagert. Hierbei handelt es sich vermutlich um den Verwitterungshorizont des Mittleren Juras. Der Verwitterungshorizont wies eine halbfeste Konsistenz auf.<sup>1</sup>

Freies Grundwasser wurde während der Feldarbeiten am 04.09.2018 nicht angetroffen, jedoch waren die Profile ab etwa 3,5 m unter GOK vernässt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse (Terrassenlehm) nur eingeschränkt möglich und nicht praktikabel ist.

---

<sup>1</sup> Orientierende Bodenuntersuchung in einem geplanten Baugebiet „Kösters Kamp“, GPB Arke, 14.06.2018

Die entnommenen Bodenproben wurden gutachterlich analysiert und den unterschiedlichen Einbauklassen (Z0 – Z2) zugeordnet.

Das Gutachten beinhaltet außerdem Hinweise zur Gebäudegründung unterkellertes und nicht unterkellertes Gebäude. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Wohngebäude im Baugebiet mit Hilfe von Streifen- und Einzelfundamenten oder auch durch eine Fundamentplatte flach gegründet werden, wobei eine möglichst biegesteife Fundamentplatte einer aufgelösten Gründung generell vorzuziehen ist. Bei unterkellerten Gebäuden befindet sich die Gründungsebene im Terrassenlehm von steifer Konsistenz.

Zulaufendes Oberflächenwasser wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Verwitterungshorizontes in den verfüllten Arbeitsräumen nur sehr langsam versickern. Um eine unzulässige Beeinträchtigung der Gebäude auszuschließen, sind Maßnahmen zum Schutz der Konstruktionen gegen Durchfeuchtung gem. DIN 18 533 „Abdichtung erdberührter Bauteile“ vorzusehen.

Darüber hinaus beinhaltet das Gutachten Hinweise zum Straßen- und Kanalbau.

### **Orientierende Bodenuntersuchung – Oldendorfer Mühlengraben**

Entlang der nördlichen Grenze des geplanten Baugebiets „Kösters Kamp“ verläuft der Oldendorfer Mühlengraben. Nördlich davon befindet sich eine natürliche bis zu 10 m hohe Böschung. Nach Süden, zum Baugebiet hin, begrenzt ein bis zu 1,5 m hoher Damm den Vorfluter. Zur Beurteilung der Standsicherheit des Damms wurden vier Rammkernsondierungen durch die Dammschüttung bis in 3 m Tiefe niedergebracht. Die Bohrungen ergaben einen einheitlichen Aufbau. Der Damm besteht im Wesentlichen aus dem Aushubmaterial des Mühlengrabens. Petrographisch betrachtet handelt es sich hierbei um einen bindigen, stark steinigen (Tonstein) Schluff mit teilweise geringen Ziegelbruchanteilen.

Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist aufgrund des kleinen und sehr steilen Einzugsgebiets auch bei großen Niederschlagsereignissen mit schnell ablaufenden Wasserständen zu rechnen. Nach Drosselung durch den Rückhalt ist beim HQ100 mit einem Volumenstrom von 4,0 m<sup>3</sup>/s bei einer Abflusszeit von 18 h auszugehen. Für diese Abflussmengen ist der Damm als ausreichend standsicher zu bewerten, ein Brechen der Dammschüttung bei diesem Wasserdruck nicht zu erwarten.

Allerdings weist das eingebaute Material nur mittlere bindige Eigenschaften auf. Bei längeren Einstauzeiten kann ein Durchnässen des Materials nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird gutachterlich vorgeschlagen, die Südflanke des Damms mit einer min. 1,0 m starken Lehmschicht ( $k_f < 5 \cdot 10^{-7}$  m/sec) zu ertüchtigen. Dies wird im Rahmen der Baugebietserschließung erfolgen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Orientierende Bodenuntersuchung – Oldendorfer Mühlengraben, GPB Arke, 10.05.2019

## **5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse**

### **5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen**

Die Stadt Hessisch Oldendorf besteht aus 24 Stadtteilen und liegt landschaftlich reizvoll im Naturpark Weserbergland. Die Kernstadt selbst befindet sich im Wesertal. Von der ursprünglichen mittelalterlichen Stadtanlage in der Ebene ausgehend, wurden in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg die nach Süden ausgerichteten Weserhänge besiedelt. Zwischen diesen Neuzeitlichen Siedlungsbereichen und den Siedlungsflächen im Wesertal blieb die urströmliche Abbruchkante der Weser als durchgängiger innerörtlicher Grünzug erhalten. Das Plangebiet grenzt südlich an diese beliebte Grünachse an.

Im gesamten Stadtgebiet wohnen derzeit rund 19.700 Menschen. Davon leben derzeit etwa 5.700 Personen in der Kernstadt.

Die Kernstadt ist ein sehr beliebter Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen, da sie über eine sehr gute Infrastruktur- und Versorgungsausstattung verfügt. Das Betreuungsangebot ist durch Krippen und Kindergärten gewährleistet. Das Bildungsangebot ist von der Grundschule bis zur Oberschule im Stadtgebiet gegeben. Derzeit ist an der Oberschule ein gymnasialer Zweig bis zu 10. Klassenstufe eingerichtet.

Es besteht in der Stadt selbst und in der Umgebung ein gutes Arbeitsplatzangebot.

Das benachbarte Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Hameln und das Mittelzentrum Rinteln sind zeitnah über das gute Verkehrsnetz und den ÖPNV erreichbar.

Auch die Landeshauptstadt Hannover und der Flughafen Langenhagen sind über die BAB 2 und das Schienennetz der Deutschen Bahn gut erreichbar.

Hinzu kommt ein Freizeit- und Naherholungsangebot, das von den Naturbesonderheiten wie Schillathöhle und Hohenstein bis zu den vielfältigen regelmäßigen Kulturveranstaltungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen reicht.

Diese Stärken machen insbesondere die Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort für alle Generationen aus.

### **5.2 Plangebiet und Umgebung**

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich als Intensivacker darstellen. Das Gelände ist fast eben, es steigt nur schwach von Süden nach Norden an.



Im Norden wird die landwirtschaftliche Fläche durch eine ausgeprägte bewaldete Hangkante begrenzt. Hier verläuft ein beliebter Fußweg und parallel dazu der Mühlengraben, der zum Plangebiet hin durch einen Damm begrenzt wird.

Östlich des Plangebiets verläuft die *Narzissenstraße*. Da die *Narzissenstraße* innerhalb der Straßenparzelle keine gerade Linienführung hat, verbleibt zwischen dem Plangebiet und der *Narzissenstraße* ein unterschiedlich breit ausgeprägter Seitenstreifen.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Kreissporthalle, mit vorgelagertem Parkplatz.

Südlich der *Henningstraße* befindet sich unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegend der städtische Kindergarten „Zwergenland“, mit Integrationsplätzen. Auf der Nordseite des *Henningstraße* besteht eine straßenbegleitende Baumreihe (Linden) und auch im Einmündungsbereich der *Narzissenstraße* zur *Henningstraße* sind zwei Linden vorhanden.

Westlich setzt sich der Intensivacker bis zum *Rohdener Weg* fort, der auf der Westseite einzeilig mit Wohnhäusern bebaut ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausbebauung.

Die nördlich, westlich und östlich des Plangebiets bestehenden Wohngebiete weisen unterschiedliche Bauformen auf. Neben dem Ein- und Zweifamilienhaus als Einzel-, Doppel und Reihenhäuser besteht auch Mehrfamilienhausbebauung.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich im Bereich *Welseder Straße/Goethestraße* ein großflächiger Einzelhandelsstandort, der fußläufig bequem erreichbar ist. Auch die Innenstadt bzw. Altstadt, die Bildungseinrichtungen sowie Arztpraxen und alle anderen zentralen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der Umgebung nicht.

Relevante Einflüsse durch Emissionen liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe und auch keine gewerblichen Nutzungen von denen relevante Immissionen zu erwarten wären.

Die recht stark befahrene *Welseder Straße* ist etwa 350 m vom Plangebiet entfernt und durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Die Verkehrsbelastung der unmittelbar angrenzenden Wohnsammelstraßen ist gering, da sie keinen Durchgangsverkehr aufzunehmen haben. Auch vom Zu- und Abgangsverkehr des Parkplatzes der Kreissporthalle sind aufgrund des Abstands zum geplanten Wohngebiet und der Hallennutzungszeiten bzw. Nutzungsintensität keine Verkehrsgläusche zu erwarten, die eine schallgutachterliche Überprüfung erfordern würden.

### 5.3 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 nahezu alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Sie dürfen weder gefangen, getötet, vertrieben oder sonst beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ihre Lebens- und Brutstätten.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Durch die einzelne Bebauung am *Rohdener Weg* ist die Ackerfläche von den nach Westen und Nordwesten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten. Ebenso ist die Fläche im Süden, Osten und Norden von besiedelten Flächen umgeben. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten (insbesondere Feldlerche, Wiesenpiper oder Schafstelze), die auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen können, ist daher nicht zu erwarten. Die Gehölze und der Graben im Norden des Plangebiets können als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse eingestuft werden. Diese gilt es als Lebensstätte für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Wertvolle und nach BNatSchG geschützte Biotope oder Flächen (NSG, LSG, ND, besonders geschützte Biotope nach § 30 oder Natura 2000) befinden sich nicht im Plangebiet. Nordwestlich des *Rohdener Weges* schließt das LSG HM 26 (Hessisch Oldendorfer Wesertal Nord) an. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Durch die direkte Anbindung an die bebaute Ortslage hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund oder die Biotopvernetzung.

Die Stadt Hessisch Oldendorf besitzt eine Baumschutzsatzung, die zu beachten ist.

### 5.4 Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Weser. Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets befindet sich jedoch in einem sogenannten Risikogebiet (HQextrem) nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind 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 (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschaden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Wasserstand des HQextrem bzw. des Risikogebietes der Weser liegt bei 62,38 m. ü. NHN. Die nachfolgende Karte zeigt die Abgrenzung des Risikogebiets (HQextrem) als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6a BauGB. Die Kartendarstellung zeigt auch, dass städtebaulich

vergleichbare, zentral gelegene Flächen zur wohnbaulichen Innenentwicklung innerhalb der Kernstadt nicht bestehen. Ein großer Teil des besiedelten Raums der Kernstadt sowie die gesamte Altstadt befinden sich innerhalb des Risikobereichs HQextrem. Vor diesen Hintergründen ist im Rahmen der Abwägung der relevanten Belange die Entscheidung zugunsten des Baugebiets getroffen worden.

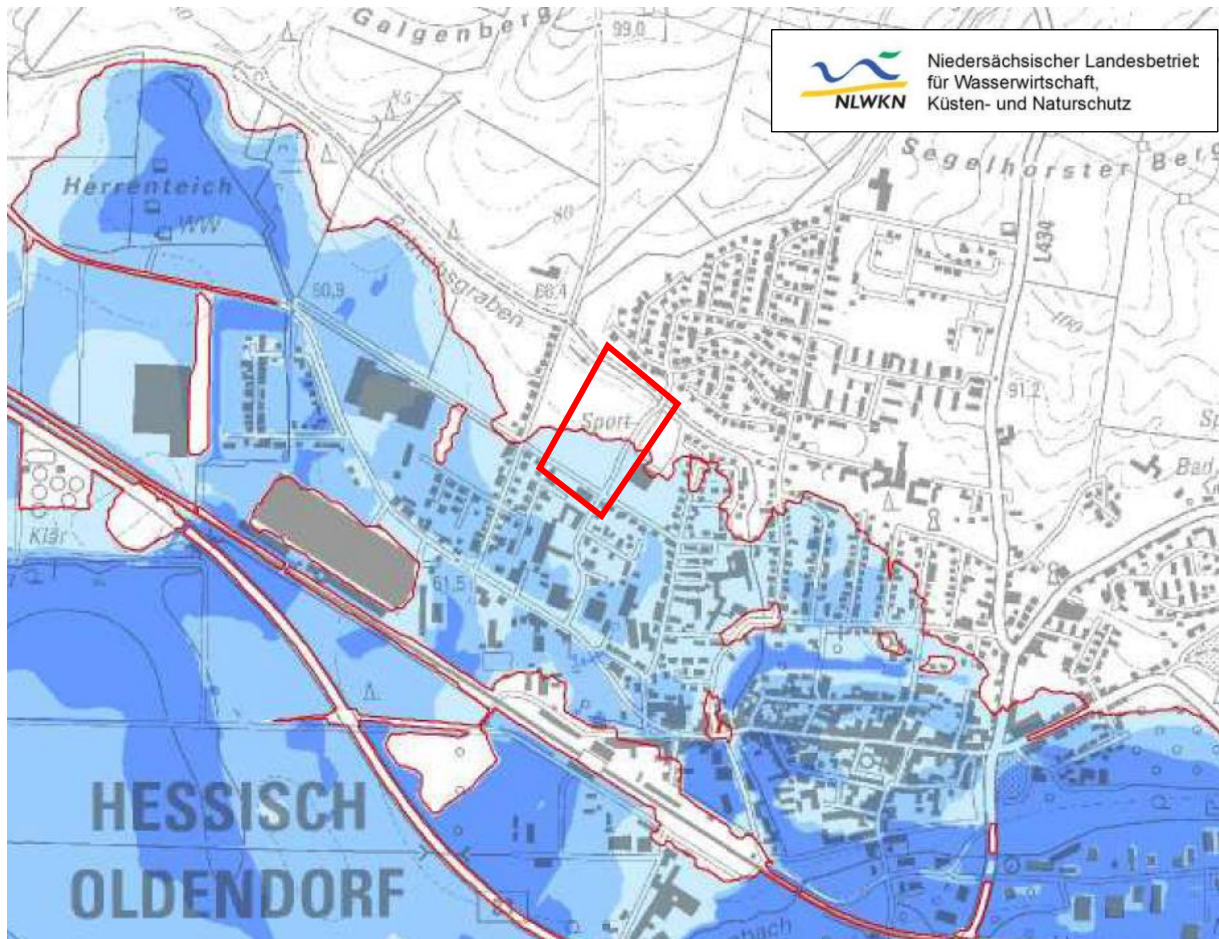


Abb. 6  
Hochwassergefahrenkarte HQextrem Weser, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rot umgrenzt)  
Stand: Dezember 2013  
Verfasser: NLWKN

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der §§ 78 b und 78c WHG innerhalb des Risikobereichs HQextrem zu beachten sind. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

## 6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Im gemeindlichen Kontext verfolgt die Kernstadt Hessisch Oldendorf auf der Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung), welche ihren Ursprung in der Dorferneuerung haben, die „Entwicklungsstrategie“. Diese Strategie korrespondiert mit den Vorgaben der Raumumordnung, die eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus als möglich ansieht. Die „Entwicklungsstrategie“ unterstützt als „kontrollierte Wachstumsstrategie“ die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Die „kontrollierte Wachstumsstrategie“ ist im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen gekennzeichnet:

- Wohnen: Bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten,
- Infrastruktur: Erhalt und Entwicklung der Infrastruktureinrichtungen,
- Versorgung: Erhalt und angebotsorientierte Verbesserung.

Bezogen auf die hier in Rede stehende Bauleitplanung ist städtebauliches Ziel, ein Baugebiet zu entwickeln, das gegebenenfalls in Erschließungsabschnitten realisiert werden kann, um der Stadt Hessisch Oldendorf bzw. dem Erschließungsträger die Möglichkeit zu geben, auf die Baulandnachfrage bedarfsgerecht und flexibel reagieren zu können. Es wird angesichts der Nachfragesituation allerdings von einem kurz- bis mittelfristigen Realisierungszeitraum des Baugebiets ausgegangen. Insbesondere da in der Kernstadt keine nennenswerten Baulücken bestehen.

Das den Festsetzungen dieser Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht den städtebaulichen Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen südlich der *Henningstraße*, östlich der *Narzissenstraße* und des *Schieferbergs* vor.

Es ist städtebauliches Ziel, den neuen Siedlungsbereich in das bestehende Siedlungsgefüge und das Landschaftsbild harmonisch einzufügen. Die Höhenentwicklung soll deshalb von Süden nach Norden hin zur bewaldeten Hangkante hin abnehmen.

Das vorgesehene Bauplatzangebot richtet sich vorrangig an die in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den angrenzenden Mittelzentren Hameln und Rinteln arbeitenden Bevölkerungsgruppen sowie an Personengruppen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Kernstadt haben. Die Planung ist darüber hinaus als nachhaltige, städtebauliche Maßnahme zum Verbleib aller Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu werten.

Im ländlichen Raum favorisieren junge Familien das Ein- und Zweifamilienhaus. Hinzu kommt die zunehmende Nachfrage nach generationenübergreifenden Wohnformen und nach Mietwohnungen, die auch im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht werden sollen. Die nachfolgende Abbildung zeigt das städtebauliche Konzept.



Abb. 7  
Städtebaulicher Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp“, ST Hessisch Oldendorf  
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

Der im südlichen Teil des Plangebiets beabsichtigte Geschosswohnungsbau ist als barrierearmes Angebot, in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich *Goethestraße/Welseder Straße* und zu den Gesundheitseinrichtungen an der *Rüschstraße* vorgesehen. Hier soll insbesondere älteren Menschen, die bereits in Hessisch Oldendorf leben und ihr bestehendes Hausgrundstück nicht mehr bewirtschaften können, die Möglichkeit des altersgerechten Wohnens in gewohnter Umgebung gegeben werden.

Dem Geschosswohnungsbau gegenüberliegend wird eine Bauzeile mit sogenannten „Stadtvielen“ in zweigeschossiger Bauweise angestrebt. Daran schließen Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets ist eine größere zusammenhängende Grundstücksfläche als Angebot für eine gemeinschaftliche Wohnanlage bzw. Hausgruppe eingeplant. Für dieses Wohnprojekt besteht eine konkrete Interessenbekundung.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsplanung grundsätzlich die Möglichkeit zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen schaffen. Vor dem Hintergrund der zentrumsnahen Lage des neuen Wohngebiets sollen darüber hinaus auch Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen, die das Wohnen in sinnvoller Art und Weise ergänzen und nicht stören.

Die Baudichte im Plangebiet soll weitgehend der auf den benachbarten Hausgrundstücken vorliegenden Dichte entsprechen. Nur im südlichen Teil des Plangebiets, soll eine höhere Baudichte und Baumasse ermöglicht werden, um die Voraussetzungen zur Realisierung des angestrebten Geschosswohnungsbaus zu schaffen.

In südwestlichen Bereich des Wohngebiets soll eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche für Gemeinbedarfszwecke der Stadt Hessisch Oldendorf gesichert werden. Zielsetzung ist dabei, dass die Stadt bei Bedarf diese Fläche beispielweise mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung für andere kommunale Pflichtaufgaben bebauen kann. Die Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Krippe und Kreissporthalle) besonders als Gemeinbedarfsfläche geeignet.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist am südwestlichen Rand des Plangebiets eingeplant.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine neue von der *Narzissenstraße* abzweigende Planstraße, die als Ringstraße geführt wird. Für eine spätere Erweiterung des Siedlungsgebiets in westliche Richtung ist eine verkehrliche Anbindung berücksichtigt worden, so dass später nicht auf den *Rohdener Weg* zur Erschließung der Baugebietserweiterung zurückgegriffen werden muss.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind außerdem folgende städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Fortentwicklung der Stadt Hessisch Oldendorf als attraktiven Wohnstandort,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet sowie die Förderung von Zuzugseffekten,
- Verbesserte Auslastung und Bestandssicherung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch unterschiedliche Wohnungsangebote,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Vorrang der Innenwicklung vor einer Besiedlung des Außenbereichs, um der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes,
- flächensparende Erschließung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes,
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen,
- Erhalt von Gehölzstrukturen, soweit dies möglich ist.

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. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

## 7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

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

### 7.1 Allgemeine Wohngebiete

#### 7.1.2 Art der baulichen Nutzung

*Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest.*

*Allgemeine Wohngebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen. Die neuen *WA-Gebiete* schließen an bestehende Wohngebiete an und setzen die vorliegende städtebauliche Struktur fort.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Um negativen Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung selbst und die benachbarten Wohngebiete entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen folgende Nutzungsausschlüsse.

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:*

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Von *Gartenbaubetrieben* und *Tankstellen* können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen, auch wenn der jeweilige Betrieb grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Gewerbebetriebe oftmals flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht. Hinzu kommt der geplante verkehrsberuhigte Ausbau bzw. die beabsichtigte Einrichtung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone. Die Verkehrsfläche im Plangebiet wird nicht dazu ausgelegt sein, gewerbetypischen Zu- und Abfahrtsverkehr dauerhaft aufzunehmen.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgen nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach können bauliche und sonstige Anlagen, die gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise



zulässig wären, im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Der § 15 BauNVO kann durch die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.

Der Bebauungsplan unterscheidet in die *allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3)*. Das *WA1* liegt im südlichen Teil des Plangebiets, topografisch etwas niedriger als die nördlich angrenzenden Wohngebiete *WA2* und *WA3*. Die drei Baugebiete unterscheiden sich in Bezug auf die *zulässige Anzahl der Vollgeschosse* und die maximal zulässigen *Trauf- und Firsthöhen*.

Die Abstufung in die Gebiete *WA1 bis WA3* erfolgt, um eine städtebauliche Gliederung und Ordnung im Baugebiet zu erreichen, so wie im städtebaulichen Konzept (Kap. 6) dargestellt. Hierzu erfolgen weitere Ausführungen im Kap. 7.2.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im den *allgemeinen Wohngebieten (WA)* durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der Vollgeschosse* sowie *maximale die Gebäude* bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

*Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.*

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Der Bebauungsplan setzt eine *GRZ von 0,4* fest. Das entspricht der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten*. Dieser Wert trägt somit zur baulichen Verdichtung und Förderung des Wohnungsbaus bei. Bezogen auf das ca. 21.253 m<sup>2</sup> umfassende *allgemeine Wohngebiet* kann eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO von rund 8.500 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Hinzu kommt eine zulässige *Überschreitung der Grundflächenzahl* für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% der *GRZ*. Damit wird gewährleistet, dass die Flächenversiegelung durch Pflaster- und andere befestigte Flächen begrenzt wird und ausreichende Freibereiche zwischen den Häusern verbleiben. Bezogen auf einen 650 m<sup>2</sup> großen Bauplatz ermöglicht die *GRZ* von 0,4 einschließlich der Überschreitung eine Flächenversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von insgesamt 390 m<sup>2</sup>. Damit ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50% wird im ganzen Baugebiet nicht eingeschränkt, damit die Möglichkeit gegeben ist, eine ausreichende Anzahl privater Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Anzahl der Einstellplätze je Wohnung) verwiesen. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50% ermöglicht es den Bauherrn zudem, die tatsächlich erforderliche Anzahl von privaten Einstellplätzen auf dem Baugrundstück anzulegen. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, mehr als die in den Ausführungsbestimmungen vorgesehene Anzahl von Einstellplätzen auf einem Baugrundstück herzustellen, wenn beispielsweise viele erwachsene Kinder mit eigenem Pkw im Haushalt wohnen oder wenn häufiger eine große Anzahl von Pkw-Besuchern zu erwarten ist. Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand für derartige Fälle eine unangemessen große Zahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum anzulegen oder vorzuhalten und damit die Kosten der öffentlichen Erschließungsanlagen zu erhöhen, was letztlich eine Steigerung der Grundstückspreise bedeuten würde.

### **Zahl der Vollgeschosse, maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe**

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Wohngebiet durch die *Anzahl der Vollgeschosse* und *maximale First- und Traufhöhen* bestimmt.

*Innerhalb des WA1 müssen II Vollgeschosse zwingend errichtet werden.*

Wegen der im *WA1-Gebiet* angestrebten baulichen Verdichtung wird dort eine *zwingende Zweigeschossigkeit* festgesetzt. Hier müssen Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Durch diese Festsetzung werden die Voraussetzungen geschaffen, um an dieser Stelle eine größere Anzahl von Wohnungen zu realisieren und somit Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrößen anbieten zu können.

*In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA2) sind maximal II Vollgeschosse zulässig.*

Die *maximale Zweigeschossigkeit* in den *WA2 und WA3-Gebieten* ermöglicht die Errichtung von Hauptgebäuden mit einem und mit zwei Vollgeschossen. Damit haben die Bauwilligen einen relativ großen Gestaltungsspielraum bei der Objektplanung. Es ist somit möglich, sowohl sogenannte Bungalows mit einer Wohnebene als auch kompakte Baukörper mit zwei gleichgroßen Wohnebenen und Dachausbau zu errichten.

*In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA2) sind die folgenden Trauf-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:*

		<u>WA1</u>	<u>WA2</u>	<u>WA3</u>
• Gebäude mit geneigten Dächern:	Traufhöhe maximal	7,0 m	7,0 m	6,0 m
	Firsthöhe maximal	11,5 m	9,5 m	8,5 m
• Flachdachgebäude	Gebäudehöhe maximal	10,0 m	9,0 m	7,0 m

Um innerhalb des Baugebiets eine relativ harmonische Höhenentwicklung sowie ein geordnetes Siedlungsbild zu gewährleisten und überdimensioniert wirkende Gebäudekörper zu verhindern, werden gem. § 16 und 18 BauNVO für das *allgemeine Wohngebiet* maximale *Tauf- und Firsthöhen* festgesetzt. Diese maximalen Höhen ergänzen die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und beugen der Überformung des Siedlungs- und Landschaftsbildes vor.

Die festgesetzten *maximalen Tauf- und Firsthöhen* wirken in Verbindung mit der *zwingenden Zweigeschossigkeit* im *WA1* und der *maximalen Zweigeschossigkeit* in den *WA2- und WA3-Gebieten* sowie mit den örtlichen *Bauvorschriften über Gestaltung* (vgl. Kap. 9).

*Traufe* ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. *First* ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für Flachdachgebäude ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der maximal zulässigen Firsthöhe gleichzusetzen.

Innerhalb des *WA1* werden etwas höhere Gebäude ermöglicht als im *WA2* und *WA3*, um das dort angestrebte Ziel des verdichteten Wohnungsbaus bzw. des Mehrfamilienhausbaus zu unterstützen. In diesem Bereich, der von Bebauung umgeben sein wird und der an öffentliche Flächen anschließt, kann somit eine Bebauung mit etwas stärkerer städtebaulicher Dominanz realisiert werden.

Die weitere Abstufung der Höhenentwicklung des Baugebiets erfolgt über das *WA2-Gebiet* und das *WA3-Gebiet*.

*Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im endausgebauten Zustand. Gemessen wird in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.*

Gemäß § 18 BauNVO ist bei Festsetzung der Gebäudehöhe der Bezugspunkt anzugeben. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der *Tauf-, First- und Gebäudehöhen* gemäß § 18 BauNVO ist bei Festsetzung der Gebäudehöhe der Bezugspunkt anzugeben. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der Straße. Die Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan zu entnehmen, der bei der Stadt Hessisch Oldendorf bzw. dem Erschließungsträger vorliegt.

### **7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise**

*Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise.*

Im Rahmen der *offenen Bauweise* gem. § 22 BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden bis zu 50 m Länge möglich. Damit sind unter Beachtung der übrigen Festsetzungen grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

## Überbaubare Grundstücksfläche

*Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.*

Die *überbaubare Grundstücksfläche* gem. § 23 BauNVO wird durch *Baugrenzen* bestimmt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

*Garagen* gem. § 12 BauNVO und *Nebenanlagen* gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* errichtet werden.

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich am Straßenverlauf und gewährleistet einen ausreichenden Abstand der prägenden Hauptgebäude zu den bebauten Umgebungsgrundstücken sowie zur offenen Landschaft. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen.

Die vordere *Baugrenze* hält einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein.

## 7.2 Flächen für den Gemeinbedarf

*Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

In südwestlichen Bereich des Wohngebiets wird eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche für Gemeinbedarfszwecke der Stadt Hessisch Oldendorf gesichert. Diese Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Krippe und Kreissporthalle) besonders als Gemeinbedarfsfläche geeignet. Zielsetzung der Flächensicherung ist, dass die Stadt bei Bedarf diese Fläche beispielweise mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder für andere kommunale Aufgaben bebauen kann. Die Festlegung einer speziellen *Einrichtung* oder *Anlage* erfolgt im Bebauungsplan nicht, um die Nutzungsmöglichkeiten dieser Fläche für Gemeinbedarfszwecke weitmöglich offen zu halten.

### 7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Eine *Fläche für den Gemeinbedarf* ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Eine Gemeinbedarfsfläche ist von ihren Zielsetzungen her nicht mit einem Baugebiet vergleichbar. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es deshalb – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern gelten die Mindestfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO nicht für *Gemeinbedarfsflächen*. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Im vorliegenden innerstädtischen bebauten Umfeld ist es allerdings angebracht, auf dem Gemeinbedarfsgrundstück einen Rahmen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu setzen.

## **Grundflächenzahl (GRZ)**

*Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt.*

Die auf den *Gemeinbedarfsflächen* festgesetzte *Grundflächenzahl* liegt mit 0,6 höher als im Wohngebiet, um eine möglichst optimale Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen und damit den Flächenverbrauch und die Kosten des Grunderwerbs für die Kommune bzw. die Gemeinschaft möglichst niedrig zu halten. Die *GRZ* orientiert sich an der Obergrenze für *Mischgebiete*. In *Mischgebieten* ist das Wohnen allgemein zulässig, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch die aus der höheren *GRZ* resultierenden Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten ausgeschlossen ist.

## **Zahl der Vollgeschosse**

*Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind maximal II Vollgeschosse zulässig.*

So wie auf den benachbarten Grundstücken im *WA-Gebiet*, ist innerhalb der *Gemeinbedarfsfläche* eine Bebauung mit *zwei Vollgeschossen* zulässig. Die Festsetzung von *maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen* ist hier nicht vorgesehen, um die Möglichkeiten der Baukörpergestaltung und der möglichen Geschosshöhen nicht einzuschränken.

### **7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

*Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise.  
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.*

Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße ermöglicht es, einen Baukörper von über 50 m Länge zu realisieren. Dies soll ermöglicht werden, um eine möglichst große Flexibilität und Zukunftssicherheit im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Kommune zu gewährleisten.

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich am Straßenverlauf und gewährleistet in Verbindung mit den Abstandsvorschriften der NBauO einen Abstand von mindestens 3 m des zukünftigen Hauptbaukörpers zu den Grundstücksgrenzen.

## **7.3 Verkehrsflächen**

### **Straßenverkehrsflächen**

Die innere verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende öffentliche Straße, die als Erschließungsring von der *Narzissenstraße* abzweigt.

Die neue Erschließungsstraße wird am westlichen Rand des Plangebiets bis an die Grenze des Geltungsbereichs geführt, um die verkehrliche Erschließung eines zukünftigen westlich anschließenden Baugebiets aus dem Baugebiet „Kösters Kamp-Ost“ heraus zu ermöglichen.

Die Straßen im Plangebiet sind als *öffentliche Straßenverkehrsflächen* festgesetzt. Die Haupterschließungsstraße ist in einer Breite von 6 m festgesetzt. Von dieser zweigt im Zentrum des Plangebiets ein 4,5 m breiter und ca. 25 m langer Stichweg zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke ab. Nach dem städtebaulichen Konzept handelt es sich um zwei rückwärtig gelegene Baugrundstücke.

Es wird ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau der *Planstraße* angestrebt, der die Ausweisung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone ermöglicht. Zudem sind innerhalb des Straßenraums einige Baumpositionen vorgesehen. Die festgesetzte und befestigte *Straßenverkehrsfläche* reicht aus, um eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze anzubieten.

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Es ist zu beachten, dass die Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Um mit dem Plangebiet an die Geltungsbereichsgrenze des südlich gelegenen Bebauungsplans „Beim Höldkebaum“ anzuschließen, müssen Teilbereiche der Flurstücke 22/65 und 364/268 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kösters Kamp-Ost“ einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um einen Teil der ausgebauten *Henningstraße*, der als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt wird. Straßenausbaumaßnahmen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die westliche Begrenzung der ausgebauten *Narzissenstraße*, die innerhalb des Flurstücks 22/71 verläuft. Zwischen der bestehenden Straße und den Baugrundstücken verbleibt innerhalb des Flurstücks 22/71 eine Fläche, die auf der Länge des *WA-Gebiets* bis zur nördlichen Einbindung der *Planstraße* als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt wird. Zur fußläufigen Erschließung des Baugebiets ist auf der Westseite der *Narzissenstraße* ein Fußweg vorgesehen. Im südlichen Teil können außerdem Parkplätze angelegt werden.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die *Narzissenstraße* hat die Bedeutung einer Wohnsammelstraße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit wird im *WA-Gebiet* festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten der Eckgrundstücke im den Einmündungsbereichen von der *Narzissenstraße* unzulässig sind.

### **Pflanzgebote im Straßenraum**

*Innerhalb der Planstraße sind zur Durchgrünung des Straßenraums mindestens 7 mittelgroße Laubbäume (Carpinus betulus – Hainbuche) gemäß Gehölzliste 1 und 2 als*

*Hochstamm mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v., 14 - 16 cm, mB. zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.*

Zur inneren Durchgrünung der Siedlung setzt der Bebauungsplan Baumpflanzungen im Straßenraum fest. Es ist als Baumart die Hainbuche (*Carpinus betulus*), die einen geeigneten Straßenbaum darstellt, zu pflanzen. Als Bodendecker bieten sich z. B. Geranium-Arten und -Sorten an. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten ist.

Die genauen Baumpositionen werden im Rahmen der Straßenendausbauplanung in Abstimmung mit den privaten Grundstückszufahren festgelegt.

#### **7.4 Öffentliche Grünflächen**

##### **Öffentliche Grünfläche „Grünanlage“**

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, sodass eine lockere Eingrünung des Baugebietes zur Bach- und Wegeparzelle entsteht und ca. 50 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt ist. Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzauswahl siehe Gehölzliste 1 im Anhang. Die Gehölzqualität muss mindestens für Bäume HSt, 3xv. 10 -12 StU, für Strauchgehölze Str. oder Hei, 2xv., 100 - 150 cm betragen.*

Im südlichen Anschluss an den *Mühlengraben* setzt der Bebauungsplan eine ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Da der Mühlengraben topografisch etwas höher liegt als das Baugebiet, soll innerhalb dieser Fläche eine leichte Aufwällung angelegt werden. Die Gewässerunterhaltung erfolgt weiterhin vom bestehenden Weg nördlich des Mühlengrabens.

Die im Bereich der *Narzissenstraße* daran anschließende bestehende Grünfläche wird gemäß Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt.

Auf diesen beiden Flächen wird durch eine lockere Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eine gute Eingrünung des Baugebietes gewährleistet und der angrenzende Gehölzbereich mit Bach- und Wegeparzelle insbesondere für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet.

##### **Öffentliche Grünfläche „Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser“**

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an die Vorflut herzustellen.*

*Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatmischung anzusäen.*

Da die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht vollständig möglich ist, muss das auf den Dachflächen der Hauptgebäude und im Straßenraum anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser zurückgehalten und zeitverzögert der Vorflut zugeführt werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken angelegt. Diesem Becken wird das im Straßenraum und auf den Dächern der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser zugeführt und dort zurückgehalten. Es erfolgt dann die zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut. Das Rückhaltebecken ist ausreichend groß zu dimensionieren. Die Untere Wasserbehörde fordert ein Rückstauvolumen von 50l/m<sup>2</sup> Dachfläche. Das Regenrückhaltebecken soll nicht als technisches Bauwerk in Erscheinung treten und daher naturnah gestaltet werden und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat angesät werden.

Nach überschlägiger Berechnung ist ein Rückhaltevolumen von ca. 625 m<sup>3</sup> innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Form eines Rückhaltebeckens anzulegen. Dieses Rückhaltevolumen ergibt sich wie folgt:

Rechnerische Grundfläche	ca. 10.300 m <sup>2</sup> x 50 l/m <sup>2</sup>	=	515 m <sup>3</sup>
Versiegelte Verkehrsflächen	ca. 2.200 m <sup>2</sup> x 50 l/m <sup>2</sup>	=	110 m <sup>3</sup>

Die öffentliche Grünfläche weist eine Größe von ca. 1.450 m<sup>2</sup> auf, so dass eine ausreichende Fläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorhanden ist. Der Stauraumnachweis sowie die erforderlichen Angaben über die konkrete Ausgestaltung des Beckens und des Grabens werden im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung geführt.

## **7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

*Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Leitungsrechte zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf festgesetzt.*

*Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen - gewahrt bleibt.*

*Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i. S. d. § 12 BauNVO*



*und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmt.*

Der Bebauungsplan setzt ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)* zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf fest. Es dient dem Anschluss des Regenwasserkanals an das Regenrückhaltebecken und als Trasse für den Schmutzwasserkanal.

Grundsätzlich soll die Überbauung der Kanaltrassen mit Zufahrten und Carports ermöglicht werden. Es ist jedoch erforderlich, dass der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem jeweiligen Vorhaben zustimmt.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet aus der Landschaft betrachtet als dörflich gewachsene Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise und berücksichtigen das Siedlungsbild der Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend *kursiv* geschrieben aufgeführt und begründet.

### **8.1 Geltungsbereich**

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA).*

Der Anwendungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist das *allgemeine Wohngebiet* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp“. Sie ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere dazu bei-

tragen, dass innerhalb des neuen Wohngebiets ein Mindestmaß an Gestaltungsharmonie erreicht wird und allzu ambitioniertem, individuellem Gestaltungswillen der privaten Bauherren mit Negativwirkung auf das Siedlungsbild entgegengewirkt wird. Sie gelten deshalb nicht für die Gemeinbedarfsfläche. Die Bauvorschriften betreffen die Dächer der Hauptgebäude und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile, die keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbereichs entfalten, sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

## 8.2 Dächer

### Dachform

*Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung sowie Flachdächer.*

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Um ein harmonisches Siedlungsgefüge zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan u. a. maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Ergänzend dazu trifft die ÖBV Regelungen zur Dachform und Dachneigung. Regionaltypisch ist das geneigte Dach mit bis zu 45° Neigung. Bei steileren Dächern wäre eine Überformung des Siedlungsbilds zu befürchten.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Durch die bereits festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Verpflichtung mit der festgesetzten Anzahl von zwei Vollgeschossen kann die Gefahr ausgeschlossen werden, dass Flachdachgebäude aufgrund der höheren Fassaden störend wirken.

### Dacheindeckung

*Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In der Umgebung des Plangebiets sind auch Dächer mit schwarzen und dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft in der Stadt Hessisch Oldendorf aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau,

weiß, gelb) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Die Beurteilung der jeweiligen Farbgebung erfolgt durch Vergleich mit dem RAL-Farbbregister 840 HR, das bei der Stadtverwaltung vorliegt.

*Grasdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.*

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch *Grasdächer* allgemein zulässig. Sie mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird. Solarelemente werden, auch als Dacheindeckung, aus Gründen des Klimaschutzes allgemein zugelassen.

*Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.*

Für *untergeordnete Dächer* und *Dachgauben* sind auch andere Materialien zulässig, da diese Bauteile i. d. R. keine Fernwirkung entfalten. Der Hinweis auf *Dachfenster* dient der Klarstellung.

### **8.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

*Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sind nicht zulässig.*

In der Regel werden im ländlichen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und/oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Daher müssen nach § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, Grünflächen sein. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke ist vor dem Hintergrund der inzwischen erfolgten rechtlichen Klarstellung über die Zulässigkeit von Kies- und Schotterbeeten zum Satzungsbeschluss redaktionell geändert worden. Durch diese Anpassung an die aktuelle Rechtslage werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### 8.4 Einfriedungen

*Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Straßenniveau sein.*

*Zu den öffentlichen Grünflächen sowie zur westlich angrenzenden Ackerfläche sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50% geschlossen sind.*

*Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Schnitthecken aus standortheimischen Gehölzen.*

*Nadelgehölze (Thuja u. ä.) mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) sind als Grundstückseinfriedung generell unzulässig.*

Neben den Gebäuden bestimmen die Einfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum bzw. im Landschaftsraum. Die vorderen Grundstücksbereiche sowie der zur offenen Landschaft und zu den öffentlichen Grünflächen ausgerichtete Siedlungsrand, sollen zwar wirkungsvoll abgrenzt werden können. Die Einengung des öffentlichen Raums oder die Überformung des Landschaftsbilds durch allzu hohe, geschlossene Einfriedungen, insbesondere Mauern und Gabionen, soll allerdings zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Damit die Vorgartenbereiche als ansprechend gestalteter Raum wirken können, wird die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m begrenzt. Es besteht allerdings keine Verpflichtung zur Grundstückseinfriedung.

Gehölzpflanzungen als Einfriedung sind aus ökologischen Gründen wünschenswert. Sie sind deshalb von der Höheneinschränkung ausgenommen, soweit keine fremdländischen Nadelgehölze, wie Thuja etc. verwendet werden. Die heimische Eibe (*Taxus baccata*) ist als Grundstückseinfriedung zwar zulässig, auf ihre hohe Giftigkeit wird an dieser Stelle aufgrund der Nähe zu Kindergarten und Krippe hingewiesen.

Fremdländische Nadelgehölze sind generell, also auch am westlichen Siedlungsrand unzulässig, da sie den Landschaftsraum negativ überprägen würden. Die anliegenden Gehölzlisten benennt exemplarisch für Hecken geeignete Gehölze, deren Verwendung empfohlen wird.

#### 8.5 Ordnungswidrigkeiten

*Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.*

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen angesehen.

## 9 Städtebauliche Werte

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 21.253 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 4.263 m <sup>2</sup>
davon „Planstraße“	(ca. 2.200 m <sup>2</sup> )
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.960 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.433 m <sup>2</sup>
davon „Regenrückhaltebecken“	(ca. 1.450 m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>ca. 31.909 m<sup>2</sup></b>

## 10 Erschließung, planbedingte Auswirkungen und Hinweise

### 10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über eine Planstraße, die an die *Narzissenstraße* anbindet, an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz wird im Wesentlichen über die *Goethestraße* und die *Welseder Straße* hergestellt.

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch eine Planstraße, die niveaugleich ausgebaut werden soll. Die Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen Straßenfläche sind ausreichend, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

#### **ÖPNV**

In ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit direktem Anschluss der Linie 20 zur Kreisstadt Hameln.

Der Bahnhof mit Anschluss an die Linie Elze-Löhne befindet sich in etwa 900 m Entfernung zum Plangebiet.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

#### **Wasserversorgung**

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH. Das Baugebiet kann an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundsatz von 800 l/min. für eine Löschzeit von zwei Stunden zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch das öffentliche Trinkwassernetz über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt werden.

### **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Im Plangebiet wird ein Schmutzwasserkanal verlegt. Die neuen Grundstücke werden über diesen an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Hessisch Oldendorf geleitet.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 Niedersächsisches Wassergesetz (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens wird im Baugebiet ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser mündet in das in Kap. 7.4 beschriebene, neu anzulegende Regenrückhaltebecken. Das Becken wird mit einem ausreichenden Volumen ausgebildet, um das Oberflächenwasser zurückzuhalten, teilweise zu versickern und dann zeitverzögert in das bestehende Vorfluternetz abzuführen. Das auf den Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser wird über einen in der Straße verlegten Kanal dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

*Das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen.*

Als Beitrag zur Grundwasserneubildung setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen ist. Die Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen reichen aus, um eine entsprechende Regelung zu treffen. Die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

### **Strom und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln. Das Baugebiet kann an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen werden.

## **Telekommunikation und Internet**

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Der Breitbandausbau mit Glasfaser im Landkreis erfolgt unter Federführung des Landkreises Hameln-Pyrmont durch das Unternehmen HTP GmbH aus Hannover.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Baugebiet kann vom Müllfahrzeug durchfahren werden. Die Anlieger des ca. 25 m langen Stichwegs im Zentrum des Plangebiets müssen die jeweiligen Müllfraktionen am Tag der Abfuhr im Randbereich der Planstraße aufstellen. Innerhalb der 6 m breiten Planstraße wird eine ausreichend große Aufstellfläche im Rahmen des Straßenendausbaus gekennzeichnet.

## **Allgemeine Hinweise zur Erschließung**

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind den Ver- und Entsorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013), zu beachten. Durch die Baumpflanzungen soll 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).

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

### **10.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel**

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

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungs-

dienst 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.

#### **10.4 Verlust landwirtschaftlicher Böden**

Mit dieser Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau geschaffen. Hierzu besteht in Hessisch Oldendorf ein großer Bedarf. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Konkret werden Ackerflächen im Rahmen der Bauleitplanung überplant. Hierbei handelt es sich allerdings um Flächen, die bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, der *Sportstätten und Sportanlagen* festsetzt, so dass die Umwandlung landwirtschaftlicher Böden bereits durch die verbindliche Bauleitplanung rechtskräftig vorgesehen ist. Die hier in Rede stehende Überplanung als Baugebiet erfolgt im Einvernehmen mit den Eigentümern der Fläche. Nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Stadtteilentwicklung ist der mit dieser Bauleitplanung verbundene Verlust landwirtschaftlicher Böden an dieser Stelle nicht zu vermeiden. Vergleichbare Alternativbereiche bzw. Innenentwicklungsflächen in geeigneter Größe bestehen in der Kernstadt Hessisch Oldendorf nicht. Die nordwestlich des Plangebietes weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Bewirtschaftung ausreichend groß und so zugeschnitten, dass Erschwernisse bei der Beackerung nicht entstehen.

#### **10.5 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.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

#### **10.6 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 un bebauter 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 Bau- freimachung, 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 wildlebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Sollten ältere Bäume gefällt werden müssen, die potentielle Habitatbäume darstellen, sind diese vor der Fällung auf Höhlen zu überprüfen und endoskopisch auf Brutgelege zu untersuchen, ggf. sind die Höhlen zu verschließen.

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

### **10.7 Archäologische Hinweise**

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

## **11 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 12 Kosten

Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt mit der Sparkasse Hameln-Weserbergland Finanz-Services GmbH einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

## 13 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 Landkreis Hameln-Pyrmont, 19.07.2019 Untere Bauaufsichtsbehörde

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 "Kösters Kamp" überplant. Da die vorliegende Planung nicht in einem 2. Änderungsverfahren (s § 13 a Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, zerfällt" der Ursprungsbebauungsplan damit in zwei Teilbereiche (s.o. Begründung S. 39, Nr. 14 Verfahrensvermerk). Auf Seite 8 der Begründung wird ausgeführt, dass mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung im Geltungsbereich des Plangebietes die bisher wirksamen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 außer Kraft treten und durch die neuen Festsetzungen ersetzt werden. Der verbleibende westliche (nicht „östliche“, s. Begründung S. 6) Teilbereich soll in einem gesonderten Verfahren aufgehoben werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit gehe ich davon aus, dass die Aufhebung zeitnah durchgeführt wird.

#### Prüfung und Abwägung

Die Verwaltung beabsichtigt das Aufhebungsverfahren zeitnah durchzuführen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Redaktionell wird angemerkt, dass die BauNVO durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 1 S. 3786) neugefasst wurde.

#### Prüfung und Abwägung

Die Planbegründung wird redaktionell angepasst.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Die Bezeichnung des Geltungsbereiches der ÖBV ist nicht korrekt und muss korrigiert werden.

#### Prüfung und Abwägung

Die ÖBV wird redaktionell angepasst.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

#### **Untere Wasserbehörde**

Das B-Plangebiet „Kösters Kamp-Ost“ in Hess. Oldendorf liegt teilweise in einem sogenannten Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Seit dem 05.01.2018 sind u.a. die §§ 78b und 78c WHG in Kraft getreten.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind 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 (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschaden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des BauGB entsprechend. 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 Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Der Wasserstand des HQextrem bzw. des Risikogebietes der Weser liegt bei 62,38 m. ü. NHN. Eine entsprechende Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange nach den §§ 78b und c WHG ist der Planung und Begründung nicht zu entnehmen bzw. eine diesbezügliche Abwägung ist bisher nicht erfolgt. Aus diesem Grund kann der Entwurfsplanung aus Sicht der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont Pyrmont nicht zugestimmt werden. Einen Kartenauszug des Risikogebietes (HQextrem) ist als Anlage beigefügt. Risikogebiete sind nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

### Prüfung und Abwägung

Die gesamte Altstadt und ein großer Teil der Kernstadt liegt im Risikobereich HQextrem. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde wird die Planbegründung um eine Abwägung bezüglich der Lage eines Teils des Plangebiets innerhalb des Risikobereichs HQextrem ergänzt. Das Risikogebiet wird zudem nach § 9 Abs. 6a BauGB in die Planbegründung nachrichtlich übernommen. Hierzu wird ein Kapitel 4.4 in die Planbegründung aufgenommen. Darüber hinaus werden die Hinweise zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange nach den §§ 78b und c WHG in die Bauleitplanung aufgenommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

### **Kreisabfallwirtschaft**

Für die Abfallentsorgungsfahrzeuge der KA W gilt als Forderung des Unfallversicherungsträgers ein grundsätzliches Verbot zum Rückwärtsfahren, somit sind bei Neubauten die Zufahrten zu den Grundstücken entsprechend zu gestalten. Bei der baulichen Gestaltung der Planstraßen zum Baugebiet „Kösters Kamp-Ost“ muss die Fahrbahnbreite mindestens 3,55 m betragen. Da im vorliegenden Bebauungsplan eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit vorgesehen ist, bitte ich jetzt schon im Mündungsbereich Sammelstellplätze vorzusehen. Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine Mindestdurchfahrthöhe von 4,00 m. Dieser Aspekt sollte, genau wie die Mindestbreite, bei Planung von Bepflanzungen/Baumbeständen berücksichtigt werden. Hieraus ergibt sich ein Lichtraumprofil von 4,00 m x 3,55 m.

Als heutiger Standard an Müllsammelfahrzeugen werden ausschließlich dreiachsige Fahrzeuge verwendet, sodass die Kurvenradien gewährleisten müssen, von solchen LKW's mit konstruktionsbedingtem Überhang von 4,00 m ohne Rangieren befahren werden zu können.

Sollten Wendeanlagen eingerichtet werden, so ist es erforderlich eine Wendeanlage mit 18 m Durchmesser und einer 1 m breiten Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen zu schaffen. Als weitere Planungsgröße ist unsererseits die Befestigung der Fahrbahn für 28 t zulässiges Gesamtgewicht zu beachten.

### Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der zur Verfügung stehende Straßenraumbreite von 6 m reicht aus, um im Bereich der Stichstraßeneinmündung einen Mülltonnensammelplatz anzulegen. Die Hinweise werden zur Beachtung bei der Ausbauplanung an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

### **Brandschutz**

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für WA 1

a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.  
für WA2

a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.  
für WA3

a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;

b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

### Prüfung und Abwägung

Die Anforderungen an den Brandschutz können im Plangebiet erfüllt werden. Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Beachtung an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

## 2 NABU, 19.07.2019

### Artenschutz

Obwohl für die Wiedernutzbarmachung von Flächen die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gern. § 13a BauGB aufgestellt werden kann und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann, sofern die Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, weist der NABU darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen gelten. Die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) gelten auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

In diesem Sinne ist somit sicherzustellen, dass bodenbrütende Arten wie die Feldlerche nicht zu Schaden kommen bzw. deren Lebensraum oder Gelege zerstört werden. Der Mühlengraben ist Habitat diverser Vogelarten u. a. des Eisvogels. Ferner kann der Gehölzrand ein bedeutsames Habitat für Fledermäuse darstellen. Im Falle einer Anschüttung des Mühlenbachdammes aus Lehm sollte auf das Beseitigen von uferbegleitenden Gehölzen oder das Entfernen von Habitatstrukturen unbedingt verzichtet werden, sofern auf eine Untersuchung auf die Auswirkungen in den Naturhaushalt hinsichtlich des Beseitigens von Lebensstätten wildlebender Tiere verzichtet wird. Die Arbeiten u.a. das Abschieben von Oberboden sollte grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Zu beseitigende Bäume mit ggf. Baumhöhlen sollten vor der Fällung endoskopisch untersucht und verschlossen werden.

### Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Kap. 5.3 der Planbegründung werden die relevanten artenschutzrechtlichen Belange dargelegt. Zur Beachtung dieser Belange, insbesondere der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind auf die Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechende Hinweise aufgenommen worden. Diese sind auch in der Planbegründung (Kap. 10.6) enthalten. Der Hinweis zur Baumhöhlenuntersuchung wird redaktionell in der Begründung und den Hinweisen auf der Planzeichnung ergänzt.

Alle Gehölze im Baugebiet sind als zu erhalten festgesetzt. Sollte ein Fällen unumgänglich werden, sind die textl. Festsetzungen (Erhalt, Pflege und Ersatz) und Hinweise zum Artenschutz (Fällzeitpunkt) zu beachten. Zudem werden die bestehenden Gehölze am Wall durch neue Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen ergänzt. Insofern werden der bestehende Lebensraum Gehölzrand für die Avifauna und für Fledermäuse nicht beeinträchtigt. Die Bachparzelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die mind. 10 m breite, festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ hinreichend geschützt und zum neuen Baugebiet abgegrenzt, sodass keine Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Fauna, insbesondere des Eisvogels, zu erwarten sind.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### Hochwasserschutz

Gemäß Planunterlagen wird einstweilen der östliche Teil von „Kösters Kamp“ bebaut. Sofern für die städtebauliche Entwicklungsoption eine gänzliche Bebauung von „Kösters Kamp“ in Aussicht gestellt werden sollte, kann ohne die vollständige Abarbeitung der Überflutungsproblematik von Seiten des NABU eine Bebauung des westlichen Teils von „Kösters Kamp“ nicht befürwortet werden. Nach Ermessen des NABU wären auch Renaturierungsmaßnahmen am Segelhorster Bach sinnvoll, welche mit einer Herausnahme der Sohlschalen und Schaffung von Flutmulden oberhalb der L434 die Fließgeschwindigkeit verringert und durch Eigendynamik des Baches entstehende Mäandern die Fließgewässerlänge vergrößert wird, was bewirkt, dass Hochwässer wesentlich langsamer auflaufen. Zeitgleich wird damit die Gewässerphysiographie des Segelhorster Baches wesentlich verbessert und die Aufstiegsmöglichkeit von Wirbelosen durch eine raue Sohle des Baches erheblich verbessert. Letztgenanntes wurde vor Jahren bereits am Barkser Bach erfolgreich durchgeführt. Der NABU hat diese Maßnahme bereits wasserbehördlich bei einem Ortstermin im Mai 2019 vorgeschlagen.

#### Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und unterliegen somit nicht der Abwägung. Der Bebauungsplan betrifft nicht den durch den NABU angesprochenen westlichen Bereich des „Kösters Kamp“, dort ist derzeit keine Bebauung vorgesehen.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

#### Allgemeine Rahmenbedingungen

Gemäß Planunterlagen sind ... Auch die Landeshauptstadt Hannover und der Flughafen Langenhagen sind über die BAB und das Schienennetz der Deutschen Bahn gut erreichbar ...

Die Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover sowie im umgekehrten Sinne die Erreichbarkeit der Stadt Hess. Oldendorf von Hannover aus per Bahn wird als nicht ausreichend bzw. umständlich erachtet und bedarf wenngleich auch nicht Gegenstand des Verfahrens einer Verbesserung hinsichtlich einer deutlich früheren Verbindung nach Hannover als um 06:17 Uhr bzw. einer späteren Heimkehrmöglichkeit als um 20:37 Uhr an Werktagen. Viele Pendler müssen somit auf das Auto ausweichen und stehen häufig in unsäglichen Staus in Richtung bzw. aus Richtung Hannover. Gleiches gilt für Studenten und Urlaubswilligen mit Ziel des Flughafens Hannover, da viele Flüge in der Früh, bzw. Heimkehrer am späten Abend in Hannover eintreffen. Zeiten bei denen in Hess. Oldendorf kein Zug mehr fährt und umständlicher Weise auf Busse mit langen Fahrzeiten ausgewichen werden muss. Die Anbindung an das Schienennetz wird von Seiten des NABU als verbesserungswürdig erachtet.

### Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und unterliegen somit nicht der Abwägung.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen.

### **3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 19.02.2019**

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

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 (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, 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 uns 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), wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.

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 Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

### Prüfung und Abwägung

Bei der Bauleitplanung wurde bereits auf die Vorabinformationen des Internet-Kartenservers des LBEG zurückgegriffen.

Der Hinweis des LBEG, dass bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind, war schon in der Planbegründung enthalten und wird auf die Planzeichnung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.



**4 Vodafone Kabel Deutschland, 17.07.2019**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen

**5 Deutsche Telekom Technik GmbH, 04.07.2019**

Durch den Bebauungsplan Nr. 71, Kösters Kamp-Ost in Hessisch Oldendorf werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.

Seitens der Telekom ist eine telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebietes derzeit nicht geplant

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern die Erschließung des Baugebiets und wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen

**6 Landesjägerschaft Niedersachsen, 26.06.2019**

Wir bedanken uns für die Zusammenarbeit und teilen zum vorgelegten Bebauungsplan mit, dass wir aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände haben.

Auf folgende Sachverhalte weisen wir hin:

Wir begrüßen die Entwicklung von zu bebauender Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Durch die vorrangige Überplanung und Entwicklung dieser Räume wird der Flächenverbrauch und der damit einhergehende Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna außerhalb von Siedlungsräumen zumindest um diese Flächen minimiert.

In Punkt 4.2. und 5.3. wird ausdrücklich die Sicherung und Verbesserung der Bach- und Gehölzbereiche nördlich des überplanten Gebietes fixiert.

Hier sollten konkrete Maßnahmen wie z.B. die Beschilderung des Wegegebotes oder Information der Bevölkerung über Informationstafeln umgesetzt werden. Gern ist die Jägerschaft bereit, hier unterstützend mitzuwirken.

Bei der in Punkt 7.4. beschriebenen „Öffentlichen Grünfläche“ sollte - um die angestrebte Aufwertung für Arten- und Biotopschutz auch zu erreichen - eine überfrequentierte Nutzung durch Hundehalter durch eine entsprechende Lenkung (Hinweisschilder) vermieden werden.

Zusätzlich macht hier der Einsatz von Nisthilfen Sinn. Auch dabei bieten wir unsere konstruktive Mitarbeit an.

Insgesamt ergeben sich aus unserer Sicht bis auf den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche keine oder hinnehmbare Nachteile aus der Überplanung des beschriebenen Gebietes.

Aufgrund unserer satzungsgemäß verankerten Ziele als anerkannter Naturschutzverband sind wir grundsätzlich daran interessiert, unsere Sichtweise in Beteiligungsverfahren darzustellen und damit konstruktiv an der Gestaltung unserer Umwelt mitzuarbeiten. Dementsprechend haben wir vorstehend unsere Hinweise zum Bebauungsplan Nr.71 „Kösters Kamp“ dargestellt und bitten um Beachtung.

#### Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und unterliegen somit nicht der Abwägung. Die Stadt Hessisch Oldendorf ist an einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Landesjägerschaft bzw. dem Hegering und anderen anerkannten Naturschutzverbänden interessiert, insbesondere bei Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz.

Ergebnis: Wird zur Kenntnis genommen

#### **7 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 06.06.2019**

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beim KBD beträgt derzeit 17 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 Kampfmittelinformationdienstes 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 übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

## **8 EWE-Netz, 04.06.2019**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

### Prüfung und Abwägung

Der Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan bereits den Hinweis zur Erkundungspflicht: „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).“

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

## **9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 29.05.2019**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

#### Prüfung und Abwägung

Der B-Plan setzt eine maximale Firsthöhe von 11,5 m fest, so dass durch die Bebauung eine Höhe von 30 m nicht erreicht werden wird.

Der Hinweis, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

## **14 Verfahrensvermerk**

### **Ersatz anderer Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 20)**

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig den Bebauungsplan Nr. 20. Wie bereits im Kapitel 3 dargestellt, wird die Stadt Hessisch Oldendorf den Bebauungsplan Nr. 20 in einem gesonderten Verfahren aufheben.

## **15 Beschluss**

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 17.12.2019

gez. Krüger  
Bürgermeister

## Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rosa canina	- Hundsrose
<b>* für Schnitthecken geeignete Gehölze</b>			

## Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):		Große und mittelgroße Sträucher:	
Castanea sativa	- Esskastanie	Amelanchier in Arten	- Felsenbirne
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Cornus mas	- Kornelkirsche
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Corylus colurna	- Hasel	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Crat. laevig. "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Sorbus domestica	- Speierling	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster*
Sorbus aria	- Mehlbeere	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Obstbäume		Kleine Sträucher:	
Äpfel:	Gelber Richard, Rote Stern- rette, Roter Eiserapfel, Schö- ner von Nordhausen, Winter- glockenapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum*
		Deutzia scabra	- Deutzie
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butter- birne, Gute Graue	Rosa rubiginosa	- Weinrose
		Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrose
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy	Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, On- tario-Pflaume, Oullins Rene- kode	Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Gro- ßer Schwarze Knorpel, Och- senherzkirsche, Schwarze Königin		
<b>* für Schnitthecken geeignete Gehölze</b>			