

BEBAUUNGSPLAN NR. 024

„Ehem. Kasernengelände Mitte“

Begründung

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Verfahrensstand | ENTWURF § 3(2)+4(2) BauGB |
| Bearbeitungsstand | 31.10.2016 |

STADT STADTOLDENDORF
LDKR. HOLZMINDEN

Maßgebliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 20.09.2013
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.v. 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) i.d.F.v. 18.12.1990

Stadt Stadtoldendorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 024

„Ehem. Kasernengelände Mitte“

Begründung

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Verfahrensstand | ENTWURF § 3(2)+4(2) BauGB |
| Bearbeitungsstand | 31.10.2016 |

Auftraggeber:

Stadt Stadtoldendorf
(LK Holzminden)

**Auftragnehmer
und Bearbeitung:**

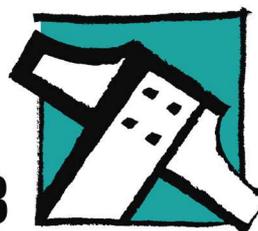
Klaus Scheuer
Dipl.Ing. Städtebauassessor
Architekt SRL
PLANERWERKSTATT 3
Hannover

In Zusammenarbeit mit:

Dr. Stefan Bochnig
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Langenhagen

Ingrid Heineking
Dipl.Geographin SRL

PLANERWERKSTATT 3



Planungsbüro für Architektur,
Stadtplanung und Dorferneuerung

Stephanusstraße 23 · 30449 Hannover
Tel. 0511/44 44 88 · Fax 0511/44 06 93
e-mail: mail@planerwerkstatt3.de
www.planerwerkstatt3.de

Urheberschaft, Vervielfältigung und Nutzungsrechte

Die Stadt Stadtoldendorf als Auftraggeberin darf die zur Aufstellung des B-Planes Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ erbrachten Leistungen für den Auftragszweck vervielfältigen, nutzen und veröffentlichen. Wesentliche Änderungen sind dabei grds. mit dem/der Urheber/in abzustimmen, bei Veröffentlichungen ist der/die Verfasser/in zu benennen.

Inhaltsübersicht

| | | |
|----------------|--|-----------|
| Teil A: | Bebauungsplan | 1 |
| 1 | Grundlagen | 2 |
| 1.1 | Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung | 2 |
| 1.2 | Anlass der Aufstellung des B-Planes Nr. 024 | 2 |
| 1.3 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 1.4 | Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.5 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.6 | Sonstige Planungsvorgaben | 4 |
| 2 | Bestand | 5 |
| 2.1 | Lage des Plangebietes | 5 |
| 2.2 | Verkehr | 6 |
| 2.3 | Bauliche Nutzungen | 7 |
| 2.4 | Technische Infrastruktur | 8 |
| 2.5 | Soziale Infrastruktur | 10 |
| 2.6 | Eigentumsverhältnisse | 11 |
| 3 | Inhalt des Bebauungsplanes | 11 |
| 3.1 | Festsetzungen | 11 |
| 3.2 | Hinweise | 16 |
| 4 | Durchführung | 17 |
| 4.1 | Bodenordnung | 17 |
| 4.2 | Kosten und Finanzierung | 17 |
| 5 | Umweltbericht | 19 |
| 5.1 | Einleitung | 20 |
| 5.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 22 |
| 5.3 | Zusätzliche Angaben | 28 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| Teil B: | Abwägungsübersicht | 31 |
| 1 | Abwägungsgebot | 32 |
| 2 | Abwägungsinhalte | 32 |
| 2.1 | Planungserfordernis | 32 |
| 2.2 | Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben | 32 |
| 2.3 | Zusammenstellung des Abwägungsmaterials | 32 |
| 3 | Gesamtabwägung | 33 |
| Teil C: | Beteiligungsverfahren | 35 |
| 1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB | 36 |
| 1.1 | Angaben zum Verfahren | 36 |
| 2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB | 36 |
| 2,1 | Angaben zum Verfahren | 36 |
| 2.2 | Übersicht vorgebrachter Äußerungen | 36 |
| | Verfahrensvermerke | 37 |
| | Anhang | 39 |
| | - Luftbild Plangebiet | |
| | - Eingriffsregelung, Gruppe Freiraumplanung Langenhagen | |
| | Anlagen (CD) | |
| | - Grundlagen | |
| | o Luftbild Plangebiet | |
| | o Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Rahmenplan - Auszug - | |
| | o Bestandsangaben Gelände- und Gebäudehöhen | |
| | - Begründung | |
| | - Fachbeiträge | |
| | o Eingriffsregelung | |
| | o Siedlungs- und Straßenplanungen mit Verkehrsprognosen südlicher Stadtrand Stadtoldendorf - Auszug - | |
| | o Verkehrsuntersuchungen - Auszug - | |
| | o Schalltechnische Gutachten - Auszug - | |
| | o Hochwasserschutz - Auszug - | |
| | - Planzeichnung, Textliche Festsetzungen + Hinweise | |
| | - Titelblatt + Übersichtskarte(n) | |

| | |
|----------------|----------------------|
| Teil A: | Bebauungsplan |
|----------------|----------------------|

- 1 Grundlagen**
- 2 Bestand**
- 3 Inhalt des Bebauungsplanes**
- 4 Durchführung**

1 Grundlagen

1.1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinden ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren das Baugesetzbuch BauGB i.d. Neufassung vom 20.09.2013. Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung ist es dabei, alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen für den Bereich eines (Samt-)Gemeindegebietes zusammenzufassen und so vorzubereiten und zu leiten, dass dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen wird. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Als Planinstrumente sieht das Baugesetzbuch (BauGB) neben überörtlichen Planungen und Fachplanungen den Flächennutzungsplan (F-Plan) als sog. vorbereitenden Bauleitplan sowie den Bebauungsplan (B-Plan) als sog. verbindlichen Bauleitplan vor. Die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich demnach in zwei Stufen:

Der **Flächennutzungsplan** stellt gem. § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte (Samt-)Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Dies betrifft z.B. Baugebiete und Bauflächen, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen, Grün-, Wald- und Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft u.a. Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, für die Abstimmung unterschiedlicher Planungsträger und für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im sog. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB. In der Regel besteht der Flächennutzungsplan aus einer zeichnerischen Plandarstellung und evt. ergänzenden Teilplänen. Zu jedem Flächennutzungsplan gehört außerdem eine schriftliche Begründung, in der u.a. Ziele und Zwecke der Planung und die wichtigsten Auswirkungen der Planung erläutert und abgewogen werden.

Der **Bebauungsplan** schafft gem. § 9 BauGB die genaue planungsrechtliche Grundlage für die bauliche und sonstige Bodennutzung gemeindlicher Teilgebiete; er regelt u.a. insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und Erschließungsflächen. Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen. In der Regel besteht der Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Plandarstellung, die durch Textliche Festsetzungen ergänzt sein kann. Zu jedem Bebauungsplan gehört außerdem eine schriftliche Begründung, in der u.a. Ziele und Zwecke der Planung genannt, die wichtigsten Auswirkungen abgewogen und die zur Verwirklichung nötigen Maßnahmen dargestellt werden.

Der Beschluss einen Bauleitplan aufzustellen wird getroffen, wenn es nötig ist, die städtebauliche Entwicklung des (Samt-)Gemeindegebietes oder von Gemeindeteilen zu steuern. Dabei erfolgen gem. §§ 2 - 10 BauGB im Wesentlichen folgende Verfahrensschritte: Aufstellungsbeschluss durch die (Samt-)Gemeindevertretung, Erarbeitung eines Vorentwurfs und erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Erarbeitung eines überarbeiteten Entwurfs, Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung mit erneuter Gelegenheit für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorbringen von Äußerungen und Stellungnahmen, Entscheidung und Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss, Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren und Rechtskraft durch Bekanntmachung. Die einzelnen Arbeitsschritte werden ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

1.2 Anlass der Aufstellung des B-Planes Nr. 024

Im Zuge der allgemeinen Konversionsprozesse militärischer Anlagen wurde zu Beginn 2001 bekannt, dass auch der Bundeswehr-Standort Stadtoldendorf (LK Holzminden) aufgegeben werden soll. Davon betroffen ist das insges. ca. 250 ha umfassende Gelände der Yorck-Kaserne mit angrenzendem Standortübungsplatz am südlichen Stadtrand von Stadtoldendorf.

Die Aufgabe des seit den 1950er Jahren bestehenden Bundeswehrstandortes trifft die Stadt Stadtoldendorf und ihre ca. 6.500 Einwohner/innen in wirtschaftlich schwachen Zeiten und bedeutet zunächst einen weiteren erheblichen Verlust in der ohnehin strukturschwachen Region des Landkreises Holzminden. Gleichzeitig bestehen mit diesem deutlichen Einschnitt in die

Stadtentwicklung jedoch auch neue Chancen, die sich aus den speziellen örtlichen Standortfaktoren ableiten lassen.

Mit der Aufgabe des Bundeswehrstandortes besteht für Stadt und Samtgemeinde als Träger der Bauleitplanung die Notwendigkeit der Aufstellung von B-Plänen und F-Planungen zur bauleitungsrechtlichen Regelung möglicher ziviler Nachfolgenutzungen. Das Erfordernis einer Bauleitplanung für aufgegebenen militärischen Nutzungen ist vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil v. 17.05.2002 (Az 4 C 6.01) u.a. aufgrund der i.d.R. uneindeutigen Einschätzungen der Liegenschaften gem. §§ 34 und/ oder 35 BauGB bestätigt worden. Darüberhinaus genießt sogar nach bereits vorliegender Rechtsprechung des BVerwG v. 21.11.2000 eine für militärische Zwecke im Außenbereich errichtete bauliche Anlage nach der Aufgabe der Nutzung auch keinen Bestandsschutz mehr. Das bedeutet, dass ggf. auch eine Beseitigungsanordnung in Betracht kommen kann, in Fällen, in denen sich keine Nachfolgenutzung anbietet und die Kommune Leerstand und Verfall der bisher militärisch genutzten Gebäude befürchten muss. Bevor diese Alternative einer Beseitigung der Anlagen auf Kosten des Bundes als bisherigem Eigentümer mit evtl. Verwendung z.B. als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Öko-Konto) in Betracht kommt, strebt die Stadt Stadtoldendorf jedoch bereits seit Jahren an, die vorhandenen baulichen Potenziale zu nutzen. Nach bereits erfolgter Aufstellung des

- B-Plan Nr.018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“ für die Ansiedlung u.a. eines metallverarbeitenden Betriebes für Behälterbau und einer containerisierten Asphalt-/ Bitumenmischanlage im ehem. „Technischen Bereich West“
- B-Plan Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ mit den planungsrechtlich gesicherten Bereitstellungen neuer Gewerblicher Bauflächen i.S. von § 1(1) Nr.3 BauNVO im westlichen Teil des ehem. Kasernengeländes sowie
- B-Plan Nr. 021 „Ehem. Kasernengelände Ost“ für den ehem. Technischen Bereich östlich der Linnenkämper Str. (K 42) ebenfalls für ein Gewerbegebiet (GE)
- B-Plan Nr.022 „Ehem. Kasernengelände Offiziersheim“ ebenfalls östlich der Linnenkämper Str. (K 42)
- B-Plan Nr.023 „Campingplatz Giesenberg“ für den ehem. Standortübungsplatz östlich der Linnenkämper Str. (K 42).

folgt nunmehr als fünfter Abschnitt die Aufstellung des B-Planes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ für den bisher noch unbepflanzten Kasernenbereich mit den ehem. Unterkunftsgebäuden westlich der Linnenkämper Str. (K 42). Anlass dafür ist der Wunsch der Stadt Stadtoldendorf, für weitere Nachfolgenutzungen auch im Bereich der ehem. Unterkunftsgebäude ebenfalls die planungsrechtliche Grundlage durch Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO zu erstellen

Der Rat der Stadt Stadtoldendorf hat demgem. bereits in seiner Sitzung am 22.05.2007 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des B-Planes Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ beschlossen.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung sind die Planungserfordernisse

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage gem. § 30 BauGB für neu zu erschließende Baugrundstücksflächen zur Deckung von Gewerbeflächenbedarf
- weitere schrittweise Neuordnung des ehem. Kasernengeländes am südlichen Stadtrand
- Gestaltung einer zivilen Nachfolgenutzung auf der Grundlage eines städtebaulich- und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes.

1.4 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Ziele, die zu übernehmen sind. Sie sind einer Abwägung nicht zugänglich. Aus dem Nds. Landesraumordnungsprogramm 1994 mit Änderung 2008 sowie aus dem bereits in Überarbeitung befindlichen **Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 des LK Holzminden** lassen sich mit Blick auf die vorliegende Planungsaufgabe u.a. folgende wichtigste, allgemeine großräumige Aussagen als Planungsvorgaben zusammenfassen:

- dauerhafter Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung und Stärkung der naturräumlichen und ökologischen Potenziale, der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie bedeutsamer Freiräume
- bedarfsgerechte Gestaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur
- Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen in einem System zentraler Orte mit arbeitsteiligen Funktionen (Ober-, Mittel- und Grundzentren)
- Funktionsstärkung der Grund- und Mittelzentren
- Förderung umwelt- und sozialverträglicher wirtschaftlicher Entwicklung
- Nutzung und Stärkung der vorhandenen regionalen Entwicklungspotenziale
- Stärkung der ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Unterstützung und Sicherung einer bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig mit umweltverträglicher Landbewirtschaftung sowie artgerechter Nutztierhaltung
- Sicherung und Schaffung zukunftsorientierter wohnungs- und siedlungsnaher Arbeitsplatzstrukturen
- bedarfsgerechte Gestaltung und Weiterentwicklung der Infrastruktur im Bildungs- und Kulturbereich, im Erholungs- und Freizeitbereich, bei der Versorgung mit neuen Informations- und Kommunikationstechniken, bei der Verkehrserschließung und -bedienung sowie bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Sicherung und Verbesserung qualifizierter Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie für die Weiterqualifizierung, insbes. für Frauen.

Die Stadt Stadtdendorf gehört zur Samtgemeinde (SG) Eschershausen - Stadtdendorf und besitzt als Grundzentrum zentralörtliche Funktion. Der vorliegende B-Plan führt auf Grundlage der Darstellungen der rechtskräftigen 8.Änderung des Flächennutzungsplanes (hier: Änderungsteilbereich 8.1.1) sowie des parallel in Neuauflistung befindlichen Gesamt-F-Planes eine Neunutzung von Teilen des ehem. Kasernengeländes im Rahmen der erforderlichen grundzentralen Bereitstellungsaufgabe für ausreichende Gewerbegebietsflächen durch.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die ehem. SG Stadtdendorf liegt ein wirksamer neuer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt das gesamte Gebiet des ehem. Bundeswehrstandortes der Yorck-Kaserne westlich der Linnenkämper Str. (K 42) als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbliche Baufläche (G) dar. Die Festsetzung eines Gewerbe- (GE) sowie ergänzender Grünflächen etc. im vorliegenden B-Plan entspricht demgem. dem Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB.

1.6 Sonstige Planungsvorgaben

Der Blick auf ähnliche Konversionsprojekte an anderer Stelle hat allen damit fachlich Betrauten seit den 1990er Jahren deutlich gemacht, dass solchermaßen umfassende, die Stadtstrukturen i.d.R. erheblich beeinflussende Umstrukturierungsprozesse nicht innerhalb weniger Wochen und Monate „von heute auf morgen“ zu bewerkstelligen sind, sondern sich immer über einen längeren Zeitraum erstrecken. Die zivile Neunutzung ehemals militärisch genutzter - meist besonders großer Flächen - bedarf im Einzelnen:

- einer sorgfältigen Vorarbeit mit Einrichtung arbeitsorganisatorischer Strukturen,
- einer gewissenhaften kommunalen Diskussion und Zielfindung um ein anzustrebendes stadtentwicklungspolitisches Leitbild,
- der Suche und Verhandlung möglicher Nachnutzerinteressenten sowie erst abschließend
- der entsprechend ausgerichteten Aufstellung von Bauleitplänen, die erst aufgestellt werden können, wenn die Planungsinhalte (Festsetzungen und Darstellungen) ausreichend konkret bestimmt sind.

Mit der Erarbeitung und Vorlage eines „Städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplans“ haben Stadt/ Samtgemeinde einen ersten wesentlichen Planungsschritt auf diesem Weg

vollzogen. Mit dieser informellen Planungsgrundlage ist eine Zusammenstellung der mit der Konversion einhergehenden Fragestellungen vorgelegt und den Beteiligten ein „Prüfraster“ an die Hand gegeben, welche zukünftigen Anfragen potenzieller Interessenten und welche zivilen Nachnutzungen mit einer geordneten städtebaulichen Stadtentwicklung Stadtoldendorfs vereinbar und verträglich wären. Dies erscheint um so mehr geboten, wenn das Gesamtgelände nicht einmalig an eine komplett neue Nachnutzung, sondern - besonders bei zeitlichen Abständen - an unterschiedliche Einzelnachnutzer aufgeteilt wird.

Zur fachgerechten planungsrechtlichen Beurteilung von Nachnutzungen sind demnach auszugswise folgende wesentliche Ausgangs- und Grundlagen für den B-Plan Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ zu benennen:

- Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Rahmenplan
„Zivile Nachnutzung von Flächen des ehem. Bundeswehr-Standortes Yorck-Kaserne“
PLANERWERKSTATT 3 und Gruppe Freiraumplanung, Hannover / Langenhagen
- Verkehrsuntersuchung Kommunale Entlastungsstraße
Stadtoldendorf, Ing. Büro Hinz Langenhagen
- Schalltechnisches Gutachten „Nachnutzung Yorck-Kaserne - Situation mit Kommunaler Entlastungsstraße“, Büro Lauterbach Hameln
- Schalltechnisches Gutachten „Flächenbezogene Schalleistungspegel“,
Büro Lauterbach Hameln
- Hochwasserschutz für das Stadtgebiet von Stadtoldendorf entlang des Eberbaches
Ing. Büro Ludwig & Partner Dassel
- Eingriffsregelung, Gruppe Freiraumplanung Langenhagen.

Auszüge der o.g. Fachbeiträge sind in der Anlage (CD) zur vorliegenden Begründung beigelegt. Alle o.g. Unterlagen können bei der Stadt Stadtoldendorf darüberhinaus in der jeweiligen Komplettfassung nachgefragt bzw. eingesehen werden.

2 Bestand

2.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Stadtoldendorf liegt zwischen Holzminden und Eschershausen im LK Holzminden. Sie ist über die B 64 und L 581, sowie L 583 und L 546 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Bahnverbindungen bestehen über den Bahnhof in Stadtoldendorf, der im Zweistundentakt bzw. während des Berufsverkehrs im Einstundentakt von der Bahnstrecke Nr.355 Kreiensen-Altenbeken angefahren wird, so dass eine Erreichbarkeit sowohl der Kreisstadt Holzminden als auch der gut 60 km entfernten Landeshauptstadt Hannover gegeben ist. Buslinien vervollständigen die Verbindung zu den näher gelegenen kleinen und größeren Orten, z.B. Eschershausen, Grünenplan, Bodenwerder, Einbeck, Golmbach, Wangelnstedt und Dassel. Besonders in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende sind die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs zu den genannten Orten lückenhaft.

Das engere Planungsgebiet liegt in peripherer Randlage am südöstlichen Stadtrand von Stadtoldendorf südlich der Bahnlinie Kreiensen-Holzminden-Paderborn als nordwestlicher Teil der bereits bebauten und erschlossenen ehem. Yorck-Kaserne. Das gesamte Standortgelände gliedert sich bisher in

- das bebaute Teilgebiet der **Yorck-Kaserne**
 - Unterkunfts Bereich, Standortverwaltung und Versorgung
(Mensa, Sanitätsgebäude, Lehrgebäude, Heizzentrale, Werkstätten u.a.)
 - Technischer Bereich westlich der Linnenkämper Str.
(Werkstätten, Großgaragen, Kleinkaliber-Schießanlage u.a.)
 - Technischer Bereich östlich der Linnenkämper Str. (Werkstätten u.a.)
 - Offiziersheim südlich der Bahn sowie
- **Schießbahn** südwestlich der Linnenkämper Str.
- den unbebauten Freiflächen des **Standortübungsplatzes** südlich und nördlich der Linnenkämper Str.

Das Kasernengelände und engere Plangebiet ist von der ca. 1,5 km entfernt liegenden Stadtmitte über die **Linnenkämper Str. (K 42)** und der **Verbindungsstraße K 42 / K 81** erreichbar; erstere verfügt mit der nur einspurigen Unterfahrung des Bahndammes über einen verkehrlichen Engpass. Nordwestlich angrenzend liegen mit dem Stadtoldendorfer Freibad, der Sportanlage sowie dem Schulzentrum am Rumbruchsweg wichtige Freizeit- und Bildungseinrichtungen. Die nächsten Wohngebiete sind durch die auf hoher Dammlage liegende Bahntrasse vom Standortgelände städtebaulich deutlich getrennt und weisen kaum zu berücksichtigende Funktionsverflechtungen auf.

2.2 Verkehr

2.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das großräumige Verkehrsnetz wird im Raum Stadtoldendorf/ Eschershausen durch den Verlauf der Bundesstraße B 64 geprägt, zu der die L 583 für Fahrten zwischen den östlichen und südwestlichen Bereichen, insbesondere für den Schwerlastverkehr aber auch für den Berufsverkehr, eine Abkürzung bietet. Dadurch ergibt sich eine hohe Verkehrsbelastung mit durchschnittlich 10.300 Kfz/ Tag im Zuge der Ost-West-Achse in der Stadtmitte von Stadtoldendorf (Neue Straße), wo der überörtliche Durchgangsverkehr den innerstädtischen Verkehr überlagert.

Eine Verlegung des durch das Stadtgebiet verlaufenden Abschnittes auf eine **durchgängige komplette Südumgehung** von Stadtoldendorf inkl. Verknüpfung mit der K 81 (Braaker Str.) und K 42 (Linnenkämper Str.) wurde in Stadt und Samtgemeinde immer wieder diskutiert und war auch bereits Gegenstand vorbereitender Planungen. Von einem durchgängigen Bau der kompletten Gesamtumfahrung in einem Zuge als kommunale Entlastungsstraße (KES) in eigener Trägerschaft der Stadt Stadtoldendorf wurde zwischenzeitlich jedoch Abstand genommen.

Die bisher für eine gesamte Ortsumfahrung angestrebte Linienführung im Bereich des Standortgeländes ist zwischen der Nordgrenze des ehem. Unterkunftsgebietes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des benachbarten B-Planes Nr. 019 und dem Freibad/ Sportanlagen trassiert. Mit der Linnenkämper Str. (K 42) und der Braaker Str. (K 81) ist der Bau je eines Kreuzungsbereiches geplant, so dass das Standortgelände und die zivilen Nachnutzungen zukünftig über einen verbesserten direkten Verkehrsanschluss an die überregionalen Verkehrswege verfügen (Planung: Ing.Büro Richter, Hildesheim) und das zu erwartende neue Verkehrsaufkommen zum Schutz der Wohnbevölkerung besser auf die vorhandenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen verteilt werden kann.

Mit Planung und Bau zumindest einer **Verbindungsstraße** bzw. Querspange als örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen Braaker Str. (K 81) und Linnenkämper Str. (K 42) wurde aber das nachzunutzende Gelände des ehem. Bundeswehrstandortes inzwischen besser an das überörtliche klassifizierte Straßennetz angebunden und mit entsprechender Querschnittsgestaltung als erster Abschnitt der o.g. Gesamtplanung zwischenzeitlich realisiert.

Für die Umsetzung und Nachnutzung der ersten Flächen im südwestlichen Teilbereich der ehem. Kaserne (s. B-Plan Nr. 018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“) war eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über die bestehende K 42 (Linnenkämper Str.) noch ausreichend. Die schalltechnischen Untersuchungen haben aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen gegenüber dem bisherigen Zustand mit Kasernennutzung nur kaum wesentlich erhöhte Verkehrsbelastungen und demgem. noch keinen unmittelbaren Handlungsbedarf ergeben. Mit Aufstellung nachfolgender B-Pläne zur Nachnutzung weiterer Teilflächen wurden jedoch die o.g., mit der Verbindungsstraße K 42 / K 81 bereits konkret realisierten Ergänzungen der Straßeninfrastruktur erforderlich.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 024 im Engeren und seine unmittelbare Umgebung werden für den motorisierten Individualverkehr (MIV) derzeit mit folgenden Verkehrseinrichtungen mit ihren unterschiedlichen Bedeutungen erschlossen:

- überörtliche Hauptverkehrsstraße
(Linnenkämper Str. K 42 mit OD-Begrenzung auf Höhe des ehem. Offiziersheimes)
- Unterführung K 42 durch die überregionale Bahnlinie (nur einspurig)
- Verbindungsstraße K 42 / K 81
- innergebietliche Erschließungsstraße entlang der Westseite des Plangebietes.

2.2.2 Fuß- und Radfahrverkehr

Gesonderte Fuß- und Radwege oder Gehwege sind derzeit im Umfeld des engeren Plangebietes nur in Form eines kombinierten Geh-/Radweg an der Westseite der Linnenkämper Str. (K 42) sowie entlang der innergebietlichen Erschließungsstraße vorhanden. Für die Ergänzung des separaten **Fuß- und Radwegenetzes** bieten sich sehr günstige Verbindungsmöglichkeiten mit den nordwestlich des Kasernengeländes gelegenen Freibad-, Sportanlagen- und Schuleinrichtungen sowie der freien Landschaft an:

Über einen neu einzurichtenden Fuß-/ Radweg entlang der Westseite des Eberbaches mit Durchlass unter der Verbindungsstraße K 42 / K 81 könnten diese Einrichtungen z.B. mit weiteren, innerhalb von Gewerbegebieten (GE) auch allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (Kasernensporthalle, Tennisplätze etc.) entlang der Westhälfte des Kasernengeländes „perlschnurartig“ bis zur ehem. Schießanlage hintereinander aufgereiht und zu einem „Band“ mit gefahrloser Erreichbarkeit verknüpft werden, ohne dass Kreuzungen und Fahrstraßen benutzt werden müssten.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für die bisher noch gar nicht vorhandene verkehrliche Erschließung der demgemäß umgenutzten Siedlungsflächen mit dem **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist die Einbeziehung der neuen Siedlungsteile im Bereich der ehem. Kaserne mit entsprechender Bereitstellung ausreichender Haltestellen- und ggf. Wendeplatzflächen erforderlich. Dies könnte gem. Empfehlungen der städtebaulichen Rahmenplanung unter Berücksichtigung der Parkplatzanforderungen in der Freibadesaison u.U. nördlich der neuen Kreuzung Verbindungsstraße / Linnenkämper Str. (K 42) im Bereich der o.g. Abzweige zum Parkplatz Freibad / Sportanlagen bzw. zum ehem. Offiziersheim und/ oder zentral in Höhe der heutigen ZVA-Flächen erfolgen.

2.2.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der **landwirtschaftliche Wirtschaftsverkehr** ist vom Plangebiet des vorliegenden B-Planes Nr. 024 nicht betroffen.

2.3 Bauliche Nutzungen

2.3.1 Bebauung innerhalb des Plangebietes

Den Kasernen lag seit den 1930er Jahren i.d.R. eine Standardplanung zugrunde, die folgende räumlich voneinander getrennte Funktionen mit entsprechenden baulichen Anlagen vorsah:

- Wohnen und Verwaltung mit Infrastruktur (Stabs-, Unterkunfts-, Betreuungsbereich)
- Ausbildung und Sport (Halle, Sport-/Exerzierplatz)
- Arbeiten, Abstellen und technische Versorgungseinrichtungen (technischer Bereich).

Bei den vorhandenen Gebäuden im Bereich des B-Planes Nr. 024 handelt es sich unter Berücksichtigung des z.Zt. erkennbaren Grades des Erhaltungszustandes und des Standards, der generellen Umnutzungseignung sowie der architektonischen Qualität gem. Bestandsaufnahmen und -bewertungen im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung bisher um folgende bisherige Nutzungen und Gebäudezustände (s. Karte im Anhang):

- Unterkunftsgebäude
(Gebäude Nr.1, 2, 3 und 4 - Mögliche Umnutzungseignung bei gutem Standard und gutem Erhaltungszustand mit ausbaufähigem DG, Gebäude mit erhaltenswerter Ortsbildqualität)

2.3.2 Bebauung außerhalb des Plangebietes

Die vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes im Bereich des benachbarten **B-Planes Nr. 019** setzte sich im Einzelnen zusammen aus:

- Turn- und Sporthalle
- Mensa
- Sanitätsgebäude

- Lehrgebäude
- Unterkunftsgebäude
- Kammergebäude
- Stabsgebäude
- Wachgebäude
- Wohngebäude (außerhalb des ehem. Kasernengeländes).

Die im räumlichen Geltungsbereich des südlich gelegenen **B-Planes Nr.018** vorrangig betroffenen Gebäude des technischen Bereiches haben zwar meist einen hohen, aber auch sehr speziellen Standard in der baulichen Ausführung und technischen Ausstattung und i.d.R. - im Gegensatz zu den Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden - keinerlei architektonische Qualitäten. Für den gesamten bisherigen technischen Bereich sind tragfähige zivile Nachnutzungen deshalb oft nur erkennbar, wenn er - wie auch tatsächlich zwischenzeitlich geschehen - wieder gewerblich/ industriell genutzt wird. Dabei gilt es jedoch darauf zu achten, dass die Möglichkeiten angrenzender späterer Nachnutzungen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Technische Infrastruktur

Ein weiterer wichtiger Baustein für die erfolgreiche zivile Nachnutzung ist die Gewährleistung von nachhaltigen, d.h. ökologisch, ökonomisch und sozial verträglichen Ver- und Entsorgungskonzepten der technischen Infrastruktur im engeren und weiteren Planungsgebiet. Unter Berücksichtigung zukunftsfähiger, kostengünstiger und umweltorientierter Gesichtspunkte stellen sich demgem. folgende Fragen:

- Sind die bisher im Planungsgebiet vorhandenen technischen Systeme ausreichend und adäquat bei Veränderung des Siedlungscharakters, bei Umnutzungen und ggf. Erweiterungen bzw. Erhöhung der Baudichten etc. ?
- Ermöglichen die bisherigen Netzstrukturen und Trassen ggf. eine Teilbarkeit und Aufbau von Modulen zur Versorgung von Einzelanlagen oder Teilsektoren ?
- In welchen Netzen und in welchem Umfang erfordert der bisherige technisch-bauliche Zustand der Leitungsnetze Instandsetzungs- und/oder Erneuerungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ?
- Entsprechen die bisherigen Techniken den heutigen und zukünftigen Anforderungen an den Einsatz neuer, energiesparender, umweltgerechter und nachhaltiger Techniken ?
- Entsprechen die bisherigen Techniken dem Ziel sozial verträglicher, d.h. hier kostengünstiger Bereitstellung ausreichender Ver- und Entsorgungsangebote ?

Als erste Schritte wurden demgem. zwischenzeitlich mit den neuen Grundeigentümern der benachbarten ehem. Kasernenbereiche im Zuge des Abschlusses Städtebaulicher Verträge Maßnahmen zum Ausbau/ Sanierung/ Neubau einzelner Leitungstrassen vereinbart und i.T. auch bereits durchgeführt. Zur Behebung weiterer Sanierungsbedarfe sind die entsprechenden Erneuerungen der Leitungsnetze zwischenzeitlich in Planungsvorbereitung der Versorgungsträger. Die im Weiteren erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge nachfolgender Umsetzungen sowie durch den neuen zivilen Eigentümer als private Grundstückerschließungen geregelt.

2.4.1 Versorgung

Wasser

Bis zur Auflösung der Yorckkaserne existierten für die Trinkwasserversorgung westlich der Linnenkämper Str. zwei Übergabestellen am Nordrand des Kasernengeländes südlich des Sportplatzes. Versorgung und Anschlüsse der Flächen östlich der Linnenkämper Str. sind nicht bekannt.

Es bestanden grds. Erkenntnisse darüber, dass das gesamte Leitungsnetz (Asbestzementrohre) aufgrund bereits seit Jahren immer wieder auftretender Undichtigkeiten etc. komplett sanierungs- und erneuerungsbedürftig war.

Eine ggf. abschnittsweise bzw. modulare Netzgestaltung und Versorgung von Teilsektoren ist möglich, der Anschluss der Flächen östlich der Linnenkämper Str. wurde zwischenzeitlich über eine neue Zuleitung durch die vorhandenen Erschließungsflächen eingerichtet.

Für den vorbeugenden Brandschutz ist in diesem Zusammenhang eine ausreichende Löschwasserversorgung erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden wenn,

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf (hier: 3.200 l/min bzw. 192 cbm/h) vorhanden ist
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Std. zur Verfügung steht
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen sind
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Wie oben bereits dargelegt, erfolgte die Löschwasserversorgung für die bebauten Bereiche westlich der K 42 bisher auf zwei Wegen:

Über eine vorhandene Löschwasserzisterne in der nordwestlichen Ecke des Kasernengeländes (Staatl. Baumanagement Außenstelle Holzminden) sowie zusätzlich das separate Trinkwassernetz (Stadtwerke Stadtdendorf). Während des Kasernenbetriebes galt die Löschwasserversorgung als gesichert, die Leitungen waren aber - wie bereits oben erwähnt - nach Einschätzung der Stadtwerke Stadtdendorf sanierungsbedürftig.

Im Zuge des inzwischen erfolgten Eigentümerwechsels im südwestlichen ehem. Kasernenbereich wurde im Zuge des Abschlusses des zugehörigen Städtebaulichen Vertrages u.a. geregelt, dass die Ver- und Entsorgung vom o.g. Übergabepunkt bis zum Plangebiet des südlich angrenzenden B-Planes Nr.018 gesichert und ggf. durch Neuverlegung ersetzt wird.

Strom

Bisher erfolgte die Versorgung mit Strom über das vorhandene Netz der Fa. e-on mit einer 30 kV-Freileitung von Westen, einem 30 kV-Erdkabel westlich der Linnenkämper Str. (K 42), einer Hauptzuleitung in der K 42 sowie zentralen Trafostationen im ehem. ZVA-Gebäude westlich der Linnenkämper Str. (K 42) sowie im südwestlichen ehem. Kasernenbereich und östlich der Linnenkämper Str. Eine abschnittsweise/ modulare Netzgestaltung und Teilversorgung ist möglich, ggf. ergänzt durch Einzelversorgungen (z.B. Solar) auf Gebäuden mit geeigneten Steildächern und/ oder Zusatztrafos in Teilabschnitten. Für Letzteres wurde zwischenzeitlich im Herbst 2004 an der innergebielichen zentralen Haupterschließungsstraße südlich des ehem. Mensengebäudes an der vorgehaltenen Wendepplatzfläche eine neue zusätzliche Umformerstation eingerichtet.

Warmwasser-/ Heizung

Bisher bestand eine zentrale Nahwärmeversorgung vom zentral an der K 42 gelegenen o.g. ZVA-Gebäude. Erst 1995 wurde das System auf 100% Ölkesselversorgung umgestellt, und kann demgem. nicht als langfristig zukunftsfähig eingestuft werden. Insbes. auch das weit verzweigte Leitungsnetz muss insbes. aufgrund mangelhafter Leitungsisolierungen als weiter nicht mehr verwendbar und komplett erneuerungsbedürftig eingestuft werden. Eine komplette Umstellung z.B. auf Erdgas ist demnach vorgesehen. Eine Hauptgasleitung ist in der K 42 bis zum ehem. ZVA-Gebäude bereits vorhanden. Der Anschluss des ehem. Technischen Bereiches Ost erfolgt von der Hauptgasleitung in der K 42 und dem Gasleitungsanschluss in der Yorckstraße.

Abschnittsweise Netzversorgungen wären u.a. mit Beibehaltung des zentralen ehem. ZVA-Standortes relativ gut möglich. Innerhalb des Gebäudes wären dafür z.B. auch kleinere Versorgungseinheiten für Teilgebiete denkbar.

Im Interesse der Wirtschaftlichkeit und ökologischen Nachhaltigkeit eines solchen neuen Heizungssystems wären städtebauliche Verdichtungen in Teilsektoren förderlich.

Telekommunikation

Das Gelände der ehem. Yorckkaserne verfügte bisher nur im vorderen nordöstlichen Eingangsbereich westlich der Linnenkämper Str. (K 42) über einige wenige direkte Hausanschlüsse an

das öffentliche Telefonnetz. Gebietsintern bestanden eigene separate Netze. Entsprechende erstmalige Ergänzungen sind erforderlich.

2.4.2 Entsorgung

Schmutzwasser

Zuständig für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Ithbörde Weserbergland. Derzeit sind dabei alle bebauten Bereiche des Kasernengeländes an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt angeschlossen. Die Kapazitäten des Netzes waren auch für etwaige Erweiterungen ggf. ausreichend. Über den qualitativen Zustand der Kanalrohre bestanden bisher keine durchgängigen Kenntnisse, eine letzte Kamerabefahrung war 1997/98 erfolgt.

Regenwasser

Zur Regelung des Oberflächenflächenwassers sind alle bebauten Kasernenbereiche ebenfalls an eine zentrale RW-Kanalisation mit Einleitung in die vorhandenen Vorfluter angeschlossen. Dies könnte bei Umnutzung der heute bebauten Bereiche ohne weitere bauliche Versiegelungen in etwa so beibehalten bleiben.

Es bestehen jedoch bereits heute grds. Probleme bei der Hoch- und Regenwasserbewirtschaftung im zentralen Stadtgebiet. Für die Regelung der zukünftigen Oberflächenwasserbewirtschaftung sind die bisher bestehenden Einleitungsgenehmigungen aus den 1960er Jahren gem. neuester Rechtsprechung nicht mehr ausreichend. Allein durch die nunmehr zugrundelegenden neuen Berechnungsgrundlagen (KOSTRA) ist auch ohne weitere Belastungen durch zusätzliche Verdichtungen und Einleitungen von zusätzlichen versiegelten Flächen eine geregelte Bewirtschaftung nur mit Anlage entsprechender dezentraler Regenrückhaltevorrichtungen an geeigneten tiefgelegenen Geländestellen realisierbar.

Zur entsprechenden Vorbereitung technischer Ausbauplanungen wurde ein Entwässerungskonzept vom Ing.Büro Ludwig & Partner Dassel erarbeitet.

Der **LK Holzminden - Wasserwirtschaft und allgemeiner Umweltschutz** - weist mit Schreiben vom 13.03.2015 in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin:

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung sei im Bereich der Einmündung des Krebsbaches in den Eberbach die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens geplant. Hiermit werden auf die erforderliche gesonderte wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen. Für das RRB sei ggf. rechtzeitig vor Baubeginn eine Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (Planfeststellung/ Plangenehmigung) bei der Unteren Wasserbehörde des LK Holzminden zu beantragen.

Die Stadt Stadtoldendorf stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis dient einer rechtliche gesicherten Realisierung des in Aussicht genommen Regenwasserrückhaltebeckens.

Der Hinweis des LK Holzminden - Wasserwirtschaft und allgemeiner Umweltschutz - zur Genehmigungspflicht für das in Aussicht genommene Regenwasserrückhaltebecken wird zur Kenntnis genommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Abfall

Die Müllentsorgung erfolgt durch den LK Holzminden - Abfallwirtschaft.

2.5 Soziale Infrastruktur

2.5.1 Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im öffentlichen und privaten Bereich sind im Wesentlichen innerhalb der ca. 1.500 m entfernt liegenden Stadtoldendorfer Stadtmitte komplett vorhanden. An öffentlichen Einrichtungen sind dabei vorrangig zu nennen:

- Schulzentrum ca. 1000 m entfernt nordwestlich des Plangebietes
- Rathaus

- Museum/ Bücherei
- Jugendfreizeitheim
- Kirchen
- Kindergärten
- Krankenhaus
- Freibad / Sportzentrum etc.

2.5.2 Private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

An privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind im weiteren Stadtkernbereich u.a. zu nennen:

- Geschäftszone/ Marktbereich/ Fußgängerzone
- Supermärkte
- Alteneinrichtungen
- Post etc.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundflächen der gesamten ehem. militärisch genutzten Standortflächen befanden sich ursprünglich komplett im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, sind aber - wie für andere Teilflächen ebenfalls bereits vollzogen - auch für die Flächen des vorliegenden B-Planes Nr. 024 zwischenzeitlich im Zuge der zivilen Nachnutzungen weiter privatisiert und veräußert worden.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Festsetzungen

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.024 „Ehem.Kasernengelände Mitte“ liegt innerhalb der Gemarkung Stadtoldendorf, Flur 17. Er wird begrenzt

- im Westen durch die Ostseite der innergebietlichen Erschließungsstraße und Ostgrenze des B-Planes Nr.019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“
- im Süden durch die Nordostgrenze des B-Planes Nr.019 „Ehem. Kasernengelände Südwest“
- im Osten durch die Mittellinie der Straßenparzelle der Linnenkämper Str. (K 42)
- im Norden durch die Südgrenze der innergebietlichen Erschließungsstraße und Nordostgrenze des B-Planes Nr.019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“.

Das **Katasteramt Holzminden** weist mit Schreiben vom 27.01.2015 auf Folgendes hin:

Als Kartengrundlage sei eine Planunterlage aus dem Jahr 2003 verwendet worden. In der Folgezeit sei im Zuge der Umnutzung des ehem. Kasernengeländes eine Parzellierung des im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland stehenden Grundstückes vorgenommen worden. Die neu entstandenen Flurstücksgrenzen seien im B-Plan Entwurf nicht enthalten. Es werde deshalb um Beantragung einer neuen Planunterlage gebeten, die den aktuellen Stand wiedergäbe.

Die Stadt Stadtoldendorf stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Zur Frage der Planunterlage hat zwischenzeitlich ein direktes Abstimmungsgespräch zwischen Katasteramt, Stadt Stadtoldendorf und dem Planungsbüro stattgefunden. Mit Schreiben vom 26.03.2015 wurde vonseiten des Katasteramtes nach Antrag der Stadt Stadtoldendorf mit AntragsNr. L4-49/2015 eine entsprechende neue aktualisierte Planunterlage einschl. Auszug aus der Amtlichen Karte 1:5.000 (AK5) dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt.

Der Hinweis des Katasteramtes Holzminden zur Planunterlage wird demgem. aufgenommen. Der Bearbeitung des B-Planes Nr.024 ist die o.g. neue aktualisierte Planunterlage zu Grunde gelegt, Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

3.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. den Darstellungen des rechtskräftigen F-Planes der ehem. SG Stadtdendorf wird gem. § 1(3) BauNVO als **Art der baulichen Nutzung** für den gesamten räumlichen Geltungsbereich „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Im Interesse möglichst vielfältiger Nachnutzungsmöglichkeiten auch der vorhandenen Gebäudeanlagen ist im Wesentlichen das übliche Spektrum der in einem GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Lediglich in GE-Gebieten gem. § 8(2) BauNVO allgemein zulässige Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe im einzelnen aufgezählter zentrumsrelevanter Branchen sowie Vergnügungsstätten gem. § 8(3) BauNVO sind aufgrund des für diese Nutzungen städtebaulich unverträglichen Standortes weit außerhalb der innerstädtischen Bereiche sowie des geplanten gewerblichen Nutzungsumfeldes ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der besonderen Gebäudearten im Plangebiet des B-Planes Nr.024 (ehem. Unterkunftsgebäude) sind Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gem. § 1(6) Nr.2 BauNVO nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften bieten insbes. aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bausubstanz eine sinnvolle Ergänzung zu den im näheren Umfeld vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen und stellen keine Konkurrenz zu innerstädtischen Handelsangeboten dar; sie sind deshalb im vorliegenden Fall von der o.g. allgemeinen Unzulässigkeit von Handelsbetrieben explizit ausgenommen und gem. § 1(5) BauNVO ergänzend als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Davon explizit ausgenommen sind jedoch Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung von Asylbewerbern (Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte), die nicht zulässig und damit nicht Bestandteil dieses B-Planes sind: Zwischenzeitlich werden u.a. in diesem Nutzungssegment für nach Deutschland einreisende ausländische Asylbewerber/innen Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte gesucht und eingerichtet. Auch hierfür wären die ehem. Unterkunftsgebäude nutzbar, Sonderregelungen des BauGB würden ohne expliziten Ausschluss eine entsprechende Nutzung ermöglichen.

Ziel der Stadt Stadtdendorf ist es aber, Asylbewerber gleich in die Gemeinschaft zu integrieren und insofern in einzelne leerstehenden Wohnungen innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes unterzubringen und nicht in Gemeinschaftsanlagen, zumal wenn sie sich - wie im vorliegenden Fall - städtebaulich an einem peripherer abgelegener Standort befinden (s. Textliche Festsetzungen).

Als **Maß der baulichen Nutzung** ist gem. § 16(3) BauNVO im gesamten Plangebiet durchgängig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Der gegenüber der gem. § 17 BauNVO für GE-Gebiete max. zulässigen GRZ von 0,8 gewählte deutlich reduzierte Dichtewert ist durch die ansonsten nicht zu erhaltenden vorhandenen Grünbestände im Plangebietsinneren sowie insgesamt in der Berücksichtigung einer möglichst, gegenüber den derzeitigen Verhältnissen nur moderat anwachsenden Menge des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers durch Zusatzversiegelungen begründet.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch der Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ist im gesamten Plangebiet verzichtet worden. Die bei Bauten in Gewerbegebieten kaum vorhersehbaren z.T. sehr unterschiedlichen Geschosshöhen lassen eine Festsetzung der max. zulässigen Geschosshöhe wenig sinnvoll erscheinen. Im Interesse der Sicherung einer angemessenen Orts- und Landschaftsbildeinpassung ist es jedoch im vorliegenden Fall erforderlich, der Höhe der baulichen Anlagen dennoch einen maximalen Rahmen zu geben:

Auf der Grundlage der im Plangebiet variierenden Gelände- und Höhenverhältnisse (s. Anhang) sowie der bisherigen max. Gebäudehöhe bestehender Gebäude im Plangebiet (13,00 m) zzgl. 2,50 m für evt. neue Dachgeschossausbauten ist deshalb gem. § 18 BauNVO das **max. zulässige Höchstmaß für bauliche Anlagen** differenziert nach den einzelnen Baufeldern festgesetzt. In den jeweiligen Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind demgem. die max. zuläs-

sigen Anlagenhöhen (AH_{max}) über Normal Null (üNN) sowie darunter in Klammern die jeweiligen vorhandenen Bezugshöhen des unveränderten heutigen Terrains angeben.

Ausnahmen für noch höhere Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenträger, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter etc. wie im südlichen GI-Gebiet des B-Planes Nr. 018 sind im vorliegenden Fall bewusst nicht festgesetzt worden. Damit soll der von einem GI-Gebiet abweichende Charakter eines zukünftigen GE-Gebietes mit insges. nicht ganz so hohen Gebäudeentwicklungen verdeutlicht werden (s. auch Textliche Festsetzungen). Ein ausreichend großer Spielraum für zukünftige gewerbliche Nachfolgenutzungen ist mit dem vorgegeben Rahmen damit dennoch insges. gewährleistet.

3.1.3 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Von den Belangen gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im vorliegenden Fall im Wesentlichen betroffen (s. hierzu im Einzelnen Pkt. 5 Umweltbericht):

- a) mögliche Belastungen der Bevölkerung mit Immissionen durch die veränderten, neuen zivilen Nachnutzungen des ehemaligen Standortbereiches der Bundeswehr:
Mit Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ist die Vorabklärung möglicher, von den dortigen zukünftigen Nutzungen ausgehender schädlicher Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft durchzuführen. Hiervon betroffen sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen Immissionen durch getrennt voneinander zu betrachtenden Gewerbelärm und Verkehrslärm
- b) mögliche Belastungen der zukünftigen Nutzer innerhalb des Plangebietes durch die Verbindungsstraße K 42/ K 81 sowie längerfristig ggf. durch eine mögliche komplette Südumgehung Stadtdendorf und die nördlich gelegene Bahnlinie.

zu a):

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** ist auch im vorliegenden Falle Grundlage der Planung das schalltechnische Gutachten zum B-Plan Nr.018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“ des Büros Lauterbach Hameln, indem alle ehem. von der Yorck-Kaserne militärisch genutzten potentiellen Nachnutzungsflächen in die Untersuchung miteinbezogen waren (Auszüge s. Anhang). In der näheren und weiteren Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden sich folgende, zu berücksichtigende vorhandene und geplante Nutzungen:

- Wohnbebauungen an der Linnenkämper Str. (K 42) nördlich des Bahndamms
- Schulzentrum am Rumbruchsweg
- Grün- und Freizeitanlagen (Sportgelände, Freibad) etc.
- Aussiedlerhof Meese südwestlich der Linnenkämper Str. (K 42)
- neue GE-/ GI-Nutzungen in den benachbarten B-Plangebieten Nr.018, 019, 021 und 022
- neue Wohnbebauung südlich des Schulzentrums.

Die Beurteilung zulässiger Schallemissionen auf die o.g. Bereiche erfolgte dabei gem. den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Von den o.g. Nachbarschaften sind dabei als besonders schutzbedürftige Nutzungen im Wesentlichen nur die vorhandenen Wohnbebauungen im nördlichen Abschnitt der Linnenkämper Str. (K 42), sowie die neuen Wohnbebauungen südlich des Schulzentrums betroffen. Für diese beiden als WA-Gebiete einzustufenden Bereiche sind gem. DIN 18005 für Gewerbelärm tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Orientierungswerte genannt. Schulzentrum sowie Grün- und Freizeitanlagen gelten i.S. der DIN 18005 und auch anderer immissionsrelevanter Rechtsvorschriften bzgl. Lärm nicht als schutzbedürftige Nutzungen und bleiben deshalb bei Betrachtung dieser Emissionen unberücksichtigt. Hinsichtlich möglicher Belastungen durch andere Emissionsarten wie z.B. Geruch und Staub kann auch aufgrund der vorliegenden Beispielgutachten davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flächen weit genug voneinander entfernt liegen.

Ähnliches gilt für die entstehenden GE-/ GI-Gebiete benachbarter B-Plangebiete sowie den südwestlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhof, der lärmtechnisch wie ein Dorfgebiet (MD) mit seinen entsprechend höheren Orientierungswertsgrenzen einzustufen ist. Etwaige zu berücksichtigende Belange wurden mit den benachbarten B-Plänen Nr.018 und 019 im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durch die zuständigen Ämter demgem. auch nicht benannt. Vonseiten der Landwirtschaftskammer Hanno-

ver wurden bereits mit Schreiben vom 05.01.2004 demgem. auch keine Anregungen vorgebracht. Gleiches gilt somit auch für den vorliegenden Planbereich.

Aus den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens kann zusammenfassend abgeleitet werden, dass hinsichtlich des Gewerbelärms bei Einhaltung maximaler, für gewerbliche Nutzungen geeigneter flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts aus den neu festgesetzten GE-Gebieten des B-Planes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ sichergestellt werden kann, dass in den benachbarten schützenswerten Bereichen die Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten werden können. Entsprechende planungsrelevante Regelungen sind in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich des **Verkehrslärms** konnte zusammengefasst festgehalten werden, dass mit dem Bau der Verbindungsstraße K 42 / K 81 die mit Neunutzung der Plangebiete in den B-Plänen Nr. 018, 019, 021, 022 und 024 einhergehende Erhöhung der Pegelwerte um nur ca. + 1,8 dB(A) zusammengefasst zwar messbar, aber mit dem menschlichen Ohr noch nicht hörbar ist. Die auf dem besonders zu betrachtenden Abschnitt der Linnenkämper Str. prognostizierte Lärmbelastung liegt damit nur geringfügig über dem Level der im Prognosenullfall festgestellten Größenordnung. Erst eine Verdoppelung der Verkehrszahlen wäre erfahrungsgemäß vom menschlichen Ohr als eine Erhöhung der Lärmbelastung tatsächlich wahrnehmbar und würde dann auch immissionsschutzrechtlich eine „wesentliche Erhöhung“ von ca. 3 dB(A) gem. 16. BImSchV mit entsprechenden schallschutzreduzierenden Maßnahmen bedeuten. Dies liegt im vorliegenden Fall aber gem. den obigen Ausführungen nicht vor. Demgem. sind diesbezügliche Festsetzung im vorliegenden B-Plan nicht erforderlich.

zu b):

Auch hier ist im Rahmen der Bauleitplanung grds. die Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgesehen. Als innerhalb von GE-Gebieten einzuhaltende Orientierungswerte sind dabei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts genannt.

Mithilfe der einschlägigen Berechnungsverfahren sind in dem schalltechnische Gutachten zur Konversion der Yorck-Kaserne des Büros Lauterbach Hameln die zu erwartenden Belastungen auf das Plangebiet entsprechend ermittelt worden. Als Hauptschallquelle wurde dabei die seinerzeit noch in Gänze zugrundezulegende kommunale Entlastungsstraße angenommen. (Auszüge inkl. Rasterlärmkarten s. Anhang).

Grundlage der Berechnungen sind dabei die Verkehrsuntersuchungen zur Kommunale Entlastungsstraße Stadtoldendorf - Aktualisierung inkl. Nachtrag des Ing. Büro Hinz, Langenhagen (Auszüge s. ebenfalls in der Anlage CD). Bei einer für den fraglichen Abschnitt einer Gesamtsüdumgehung von Stadtoldendorf prognostizierten Verkehrsbelastung von ca. 5.300 KfZ/24h werden die o.g. Orientierungswerte im gesamten Plangebiet des B-Planes Nr. 024 deutlich unterschritten.

Gleiches gilt dann noch umsomehr, wenn als Grundlage nicht die möglicherweise erst längerfristig in Aussicht zu nehmende Gesamtumgehung Stadtoldendorf angenommen wird, sondern lediglich die Verbindungsstraße K 42/ K 81: Für diese Netzvariante ist gem. o.g. Verkehrsuntersuchung von einer Verkehrsbelastung von nur noch ca. 1.250 KfZ/24h auszugehen. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete werden dabei dann noch deutlicher unterschritten.

3.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als **Bauweise** ist gem. § 22(4) BauNVO vorwiegend aufgrund bereits vorhandener Gebäudelängen über 50 m durchgängig „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt. Damit sollen den zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Bewegungsspielraum gewährleistet und in diesen Teilflächen weiterhin Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sein (s. Textliche Festsetzungen).

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind im gesamten Plangebiet großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, um ebenfalls ausreichend Gestaltungsfreiraum bei evt. ergänzenden Grundstücksbebauungen zu gewährleisten. Gem. den Empfehlungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanung wurde an der Ostseite des Plangebietes entlang der Westseite der Linnenkämper Str. (K 42) darauf geachtet, dass zukünftige Baufelder möglichst so festgesetzt sind, dass die dort vorhandene Randbegrünung zwecks Eingrünung und Gliederung des Gesamtgebietes erhalten bleiben kann (s. auch Pkt.e 3.1.6 und 5).

3.1.5 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die verkehrliche Erschließung auch des vorliegenden Plangebietes erfolgt wie bisher über die westlich angrenzende zentrale innergebietliche Erschließungsstraße, die flächenmäßig inkl. evt. Erweiterungsmöglichkeiten z.B. für einen zusätzlichen begrünten Parkplatzstreifen bereits komplett im räumlichen Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 019 enthalten ist.

- **Straßenverkehrsflächen:**

Im Interesse kompletter Festsetzungen für einen qualifizierten B-Plan mit entsprechenden nachfolgenden Sicherungsinstrumenten bei der B-Plan Umsetzung sind im vorliegenden Fall zusätzlich die östlich angrenzenden Flächen der Hauptverkehrsstraße Linnenkämper Str. (K 42) bis zur Parzellenmittellinie gem. § 9(1) Nr.11 BauGB festgesetzt

- **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:**

Entlang der Ostseite des Plangebietes ist der Bereich an der Westseite der Linnenkämper Str. (K 42) gem. § 9(1) Nr.11 BauGB als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass - wie bisher - auch zukünftig Baugebietsteile mit Fahrverkehr nur über die o.g. innergebietlichen Straßenverkehrsflächen „von innen“ heraus erschlossen werden. Zukünftige Grundstückszufahrten an dieser Stelle könnten zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Linnenkämper Str. (K 42) führen und sollen deshalb an dieser Stelle ausgeschlossen bleiben. Zusätzlich wird damit auch eine Beeinträchtigung der im fraglichen Bereich vorhandenen Grünbestände vermieden.

3.1.6 Grünflächen und naturschutzrechtliche Regelungen

Aufgrund der Nachbarschaft zu wertvollen Landschaftsbereichen kommt der Sicherung einer ausreichenden Randeingrünung der zukünftig gewerblich genutzten Flächen besonders große Bedeutung zu.

Im gleichen Zuge sind neben den baulichen und erschließungstechnischen Festsetzungen im B-Plan konkret auch die Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuhandeln. Diese Eingriffsregelung ist im B-Plan abschließend zu regeln (s. hierzu auch Pkt. 5 Umweltbericht sowie im Einzelnen die im Anhang beigefügte gesonderte Abhandlung zur Eingriffsregelung). Im Einzelnen sieht der vorliegende B-Plan in diesem Zusammenhang **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** zusammengefasst folgende flächenhafte Regelungen vor, die in den Textliche Festsetzungen im Einzelnen konkret maßnahmebezogen beschrieben und durch weitere Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (s. Hinweise) ergänzt sind:

- Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen dienen die innerhalb der Baugebietsflächen getroffenen Festsetzungen für **Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9(1) Nr.25 BauGB zur Erhaltung der Eingrünung am östlichen Gebietsrand
- Zum Ausgleich erstmaliger Eingriffe bei weiteren baulichen Verdichtungen des Plangebietes mit Neubauten sind auf **neu entstehenden Dachflächen** im Umfang von mindestens 25 % der Flächen (ca. 800 qm) extensive Dachbegrünungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten
- Zum Ausgleich erstmaliger Eingriffe bei weiteren baulichen Verdichtungen des Plangebietes mit Neubauten sind desweiteren **neu entstehende Wandflächen** im Umfang von mindestens 1.600 qm mit selbsthaftenden und klimmenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (je 2 lfd. m Fassadenfläche mindestens 1 Pflanze) (Artenauswahl s. Pflanzlisten zur Eingriffsregelung).

3.1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung vorhandener Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen sind entlang der Westseite sowie zwischen der vorhandenen Bebauung und der Randeingrünung entlang der Linnenkämper Str. (K 42) ergänzend mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen gem. § 9(1) Nr.13 BauGB festgesetzt.

In den Textlichen Festsetzungen ist entsprechend aufgeführt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf diesen Flächen nicht zulässig sind.

3.1.8 Flächenbilanz und städtebauliche Werte

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Nettobauland | | 1,56 ha |
| Gewerbegebiet (GE) | 1,56 ha | |
| Verkehrsflächen | | 0,14 ha |
| Linnenkämper Str. (K 42) | 0,14 ha | |
| <hr/> | | |
| Bruttobauland / B-Plangebiet | | 1,70 ha |

3.2 Hinweise

3.2.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Gem. Ermittlung der vorliegenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wäre die Festsetzung aller erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nur innerhalb des Plangebietes nicht ohne wesentliche Einschränkung der gewünschten baurechtlichen Festsetzungen möglich. Für den verbleibenden Kompensationsumfang von 4.400 Werteinheiten sind daher auch **außerhalb des Plangebietes** geeignete Maßnahmen vorzusehen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in die Planzeichnung des vorliegenden B-Planes mit aufgenommen:

Hierzu ist eine Fläche in der **Gemarkung Stadtdoldendorf, Flur 7, Flurstücksnummer 520/3, Abteilung 6d1** im Hooptal nördlich der Kläranlage (siehe den beiliegenden Lageplan) vorgesehen. Diese Maßnahme ordnet sich in die forstökologischen Bemühungen des Niedersächsischen Forstamtes Grünenplan ein, Teile des Waldbestandes im Hooptal in einen mesophilen Buchenwald umzuwandeln. Die Fläche ist Teil des steilen nördlichen Hanges des Hooptales und als Nadelforst genutzt und mit Fichten hochgewachsen bestockt. Über das genaue Alter der Bäume kann ggf. das Niedersächsische Forstamt Grünenplan Auskunft geben. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Stadtdoldendorf, sie hat eine Gesamtgröße von ca. 26,7 ha.

Zur Einlösung des Kompensationserfordernisses aus dem vorliegenden B-Plan soll nun auf eine Teilfläche von ca. 2.200 qm zugegriffen werden. Der anstehende Fichtenforst ist zu roden. Als Entwicklungsziel wird der mesophile Buchenwald in der standortheimischen Ausprägung angestrebt. Die Initialpflanzung erfolgt flächendeckend mit Arten der Potentiell natürlichen Vegetation.

Aus Gründen des Genressourcenschutzes (Erhalt autochthoner Baum- und Strauchbestände) ist nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des südniedersächsischen Berg- und Hügellandes zu verwenden.

Die verbleibende Fläche von ca. 26,5 ha kann im Sinne des § 1a(3) BauGB zum Ausgleich für weitere Vorhaben in Anspruch genommen werden.

Die heutigen Nadelforstflächen (1.21 WZ) sind der Wertstufe 2 zuzuordnen, die Entwicklung zu einem Buchenwald (von 1.22 WJL im Anfangsstadium zu 1.3 WM im Endstadium) führt in der Entwicklungsperspektive mittelfristig zu einer Aufhöhung um zwei Wertstufen, bei einer Fläche von ca. 2.200 qm ergibt sich damit ein Wertzuwachs von ca. 4.400 Werteinheiten. Mit der Durchführung der genannten Maßnahmen wird also die Kompensation in vollem Umfang gewährleistet.

Der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ist gem. § 1 a (3) BauGB gesichert. Die Absicherung erfolgt über entsprechende Vereinbarungen zwischen der Samtgemeinde Stadtdoldendorf und dem Niedersächsischen Forstamt Grünenplan (zur weiteren Beschreibung der Art der Maßnahmen s. auch Eingriffsregelung und Pkt. 3.1.6 und 5.).

3.2.2 Sichtdreiecke

Im außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 024 gelegenen Einmündungsbereich des Straßenanschlusses der innergebietlichen Haupteerschließungsstraße an die Linnenkämper Str. (K 42) brauchen die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes die Freihaltung jeweils gem. Straßenverkehrsrecht geforderter **Sichtflächen** nicht zu berücksichtigen:

Wie bereits für den benachbarten B-Plan Nr.019 ist dabei für die gem. Pkt. 5.2.2.5 EAE auf alle Fälle erforderliche sog. „Anfahrsicht“ aufgrund der örtlichen Situation die in Tab. 14 erhöhte Entwurfsgeschwindigkeit von 60 km/h zugrundegelegt worden. Da die erforderlichen Dreiecksflächen aufgrund der großen Abstände mit breiten Seitenstreifen bis zum Fahrbahnrand der K 42 mit entsprechend ca. 100 m Schenkellängen erkennbar außerhalb der Baugebietsfestsetzungen des B-Planes Nr.024 liegen, sind sie nicht unmittelbar Gegenstand der Regelungen des vorliegenden B-Planes. Sie sind dennoch in der Planzeichnung als Hinweis gestrichelt eingetragen und dienen somit dem zeichnerischen Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Auf die Freihaltung von erweiterten Sichtflächen auch für die sog. „Annäherungssicht“ kann aufgrund des insgesamt geschlossenen Bebauungscharakters der Kasernenanlage - wie bisher - verzichtet werden.

Da die o.g. Sichtflächen außerhalb der Bauflächen des B-Planes liegen, können - wie bereits oben erwähnt - keine direkten planungsrechtlichen Festsetzungen i.S. von § 9 BauGB getroffen werden. Als zusätzlicher textlicher Hinweis ist jedoch folgender Text aufgenommen:

„Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zur Freihaltung des jeweils erforderlichen Sichtfeldes wird darauf hingewiesen, dass gem. § 31(2) Nds. Straßengesetz sichtbehindernde Einrichtungen einschl. Anpflanzungen, Bewuchs und Zäune sowie gleichartige Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrandern nicht zulässig sind.“

4 Durchführung

4.1 Bodenordnung

Zur Durchführung des B-Planes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch die vertraglichen Neuregelungen mit Verkauf der ehemals bundeseigenen Liegenschaften an neue Eigentümer gewährleistet.

4.2 Kosten und Finanzierung

Die Umnutzungsmaßnahme wird hinsichtlich Grund und Boden (Nettobauland) im Wesentlichen über den o.g. direkten Erwerb der zivilen Nachnutzer umgesetzt. Die verbleibenden erforderlichen Erschließungs-, Entsorgungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden über die einzelnen öffentlichen Haushalte sowie Versorgungsträger mit entsprechenden Abgaberechtsregelungen sowie ergänzende Städtebauliche Verträge abgewickelt.

| | |
|----------------|----------------------|
| Teil A: | Bebauungsplan |
|----------------|----------------------|

5 Umweltbericht

Bearbeitung:

Dr. Stefan Bochnig
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Zur Anpassung des deutschen Planungsrechts an die Bestimmungen des europäischen Rechts hinsichtlich der Prüfung von Umweltauswirkungen wurde die **Durchführung einer Umweltprüfung** verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eingeführt¹. Gem. § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Plan-UP- und Projekt-UVP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seinem Aufbau der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des B-Planes Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden B-Planes sind die Planungen der Stadt Stadtdendorf, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für zivile Nachnutzungen des bisher noch unbeplanten Bereichs der Yorck-Kaserne mit den ehemaligen Unterkunftsgebäuden westlich der Linnenkämper Straße (K 42) zu schaffen. Vorgesehen sind gewerbliche Nutzungen, die in Teilen die vorhandene Gebäudesubstanz übernehmen. Im Plangebiet liegen vier Unterkunftsgebäude in einer von Großbäumen geprägten parkartigen Grünfläche. Das Plangebiet ist vor allem im Randbereich dicht mit Beständen aus zumeist heimischen Laubgehölzen bewachsen. Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch außerordentlich reizvolle und in erheblichen Teilen geschützte oder schutzwürdige Landschaftsstrukturen aus.

5.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Naturschutzrecht

Nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Als Instrument zur Umsetzung der genannten Belange im Rahmen der Bauleitplanung dient nach § 1a(3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG die Eingriffsregelung. In der Eingriffsregelung werden Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der aus dem geplanten Vorhaben folgenden Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen und durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplänen umgesetzt. Bei der Ermittlung der Kompensationserfordernisse sind nur solche Eingriffe heranzuziehen, die über das heutige Maß an Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter im Bestand hinausgehen. Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die Eingriffsregelung als Fachgutachten erstellt und der Begründung im Anhang beigefügt.

Wasserrecht

Nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) unterliegen die ober- und unterirdischen Gewässer als Lebensgrundlage für den Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als klimatischer Ausgleichsfaktor und als prägender Landschaftsbestandteil einem besonderen Schutz. Dabei ist das Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, die

¹ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L 197 S. 30 in Verbindung mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) i. d. F. vom 24.06.2004

Grundwasserneubildung zu fördern und das natürliche Abflussverhalten der vorhandenen Fließgewässer zu erhalten.

Abfall- und Bodenrecht

Nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) ist darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten.

Der Boden als wesentlicher und nicht vermehrbarer Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen unterliegt nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) einem besonderen Schutz. Mit Boden ist sparsam und nachhaltig umzugehen.

Immissionsschutzrecht

Die Atmosphäre ist nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen, dem weiteren Entstehen von Luftverunreinigungen ist vorzubeugen.

Die Bevölkerung ist vor schädlichem Lärm zu schützen. Dabei hat die Lärminderung an der Quelle (aktiver Lärmschutz) grundsätzlich Vorrang vor anderen Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz).

Fachpläne

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Landkreis Holzminden liegt das derzeit in Überarbeitung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2000² vor, in dem die Ziele der Raumordnung und Regionalplanung im Plangebiet festgelegt sind. Die wesentlichen umweltrelevanten Aussagen für die vorliegende Planungsaufgabe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu schützen
- die naturräumlichen und ökologischen Potentiale, die umwelt- und sozialverträgliche Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu stärken
- die Energieversorgung ist regionsspezifisch so auszugestalten, dass die Möglichkeiten der Energieeinsparung, der rationellen Energieverwendung sowie der wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energiegewinnung und -verteilung ausgeschöpft werden.

Landschaftsrahmenplan

Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1a BauGB die Ziele von Landschaftspflege und Naturschutz zu berücksichtigen, die in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen dargestellt sind. Für den Landkreis Holzminden liegt der aktuell ebenfalls in Überarbeitung befindliche Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1996³ vor, in dem die übergeordneten Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet festgelegt sind. Die wesentlichen Aussagen für die vorliegende Planungsaufgabe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Arten und Biotope
Das engere Plangebiet weist nur siedlungsbezogene Arten und Biotope von mittlerer Wertigkeit auf. Der Kasernenstandort stellt allerdings aufgrund seiner exponierten Lage außerhalb des engeren Stadtgebietes eine Enklave im Zieltypus II E „Aufgelockerte Wald- und Agrarlandschaft Holzberg“ des Landschaftsrahmenplanes dar. Für diesen Zieltypus ist die derzeitige Bedeutung für den Naturschutz als sehr hoch dargestellt, Ziel ist der Erhalt aller Bestände. Der hohe Wert der Landschaftsstrukturen drückt sich in zahlreichen vorhandenen und geplanten Schutzgebietsausweisungen aus. Der Schutz und die Entwicklungs-

² Regionales Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Holzminden, aufgestellt vom Landkreis Holzminden, Holzminden

³ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden 1996, bearbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe Ökologie + Umwelt und ALAND Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Holzminden

chancen dieser an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsstrukturen sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

- **Landschaftsbild**
Raumwirksame Elemente stellen die im Randbereich vorhandenen Gehölzstrukturen dar. Aufgrund ihrer Wuchshöhe dienen sie heute der wirksamen Eingrünung des Plangebietes aus Perspektive der landschaftlich äußerst reizvollen Umgebung. Aufgrund seiner exponierten Lage am aufsteigenden Hang des Waseberges außerhalb des Stadtkörpers von Stadtdendorff hat das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung für das Naturerleben in der direkten Umgebung und eine entsprechend sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Landschaftsbildveränderungen, soweit diese aus der Umgebung optisch wirksam werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet und die angrenzende Landschaft in Richtung Waseberg stetig ansteigt und das ehemalige Kasernengelände daher von weither einsehbar ist. Die Sicherung der Einbindung des Siedlungsrandes im Bereich des Plangebietes ist daher bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden B-Planes sind die Planungen der Stadt Stadtdendorff, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für zivile Nachnutzungen des bisher noch unbepflanzten Bereichs der Yorck-Kaserne mit den ehemaligen Unterkunftsgebäuden westlich der Linnenkämper Straße (K 42) zu schaffen. Vorgesehen sind gewerbliche Nutzungen, die in Teilen die vorhandene Gebäudesubstanz übernehmen. Im Plangebiet liegen - wie bereits erwähnt - vier Unterkunftsgebäude in einer von Großbäumen geprägten parkartigen Grünfläche. Das Plangebiet ist vor allem im Randbereich dicht mit Beständen aus zumeist heimischen Laubgehölzen bewachsen. Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch außerordentlich reizvolle und in erheblichen Teilen geschützte oder schutzwürdige Landschaftsstrukturen aus.

Das Gelände steigt in Richtung Südosten auf den Waseberg hin leicht an. Der Tiefpunkt liegt bei ca. 220 m in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, der höchste Punkt bei ca. 225 m ü.NN in der östlichen Ecke. Die Geländeneigung liegt bei ca. 2,5 %.

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Wasser und Boden

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das auf dem Kasernengelände anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenwasser Kanalnetz aufgefangen und über geplante Rückhalteflächen den örtlichen Vorflutern zugeführt. Die Vorfluter im südlichen Stadtgebiet von Stadtdendorff sind heute an den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit angelangt. Aus diesem Grund wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Plangebietsflächen der B-Pläne Nr. 018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“, Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 021 „Ehem. Kasernengelände Ost“ und des vorliegenden Verfahrens zusammengefasst werden. Das Konzept kommt zu den folgenden Ergebnissen⁴:

Für eine dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist der anstehende Boden nicht geeignet. Daher wird eine zentrale Rückhaltung als offenes Regenrückhaltebecken (RRB) mit Drosselbauwerk vorgesehen. Das im Plangebiet anfallende Wasser wird über das vorhandene Kanalnetz in der nordwestlichen Ecke des Kasernengeländes in den Eberbach eingeleitet. Da im Kasernengelände keine Fläche für eine dezentrale Rückhaltung vorhanden ist, ist vorgesehen, im Einmündungsbereich von Eberbach und Krebsbach außerhalb des Kasernengeländes ein geeignetes Becken vorzusehen. Dieses Becken liegt zwar oberhalb der Einleitungsstelle des Wassers aus dem Kasernengelände, wird aber so bemessen, dass es in der Summenbilanz die Einleitungsmengen aus dem Kasernengelände berücksichtigt.

Im Plangebiet liegen als Leitbodentypen Braunerden und Pseudogleye vor. Knapp 30 % der Fläche des Plangebietes sind mit baulichen Anlagen, den dazugehörigen Erschließungsflächen

⁴ Ingenieurbüro Ludwig & Partner, Ermittlung der RW-Rückhaltung für den Bereich der B-Pläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 021 „Ehem. Kasernengelände Ost“, Dassel

und den versiegelten Fahrflächen der Linnenkämper Straße (K 42) bestanden. Auf diesen Flächen sind die Naturböden bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. In den übrigen vegetationsbedeckten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften nur in geringem Umfang überformt.

Die Frage möglicher Boden- und Grundwasserbelastungen (Altlasten) auf den ehemals militärisch genutzten Flächen im vorliegenden Planungsfall lässt sich im Zusammenhang mit der Behandlung der entsprechenden Fragen in den B-Plänen Nr. 018 und 019 klären: Nach einer orientierenden Untersuchung gem. § 2 Nr.3 BBodSchV wurden ebendort Detailuntersuchungen aufgrund von gegebenen Anfangsverdachtsmomenten durchgeführt. Diese Untersuchungen bezogen sich auf die Standorte der ehemaligen Panzerhallen sowie die Energieversorgungszentrale. Die dort festgestellten Altlasten wurden im B-Plan Nr. 018 gekennzeichnet. Für den vorliegenden Planungsfall kann aufgrund der bisherigen Nutzungen der Gebäude als Unterkünfte davon ausgegangen werden, dass kein Anfangsverdacht auf Bodenverunreinigungen vorliegt. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Natur- und Landschaft, Arten und Biotop, Schutzgebiete

Die Gebäude im Plangebiet liegen in einer parkartigen Grünanlage. Der Randbereich ist dicht mit heimischen Laubgehölzen und mit zahlreichen, teils prägenden Großgehölzen bestanden.

Während sich im engeren Plangebiet aufgrund der langjährigen Nutzung keine besonders schutzwürdigen Biotop herausgebildet haben, ist das Plangebiet in eine Umgebung eingebettet, die sich durch außerordentlich reizvolle und in erheblichen Teilen geschützte oder schutzwürdige Landschaftsstrukturen auszeichnet. Diese Einbindung ist in Bezug auf mögliche Ausstrahlungen aus dem Plangebiet in die Umgebung bei den Festsetzungen des B-Planes zu berücksichtigen. Im folgenden sind die vorhandenen Schutzkategorien dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000, § 10 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt in Benachbarung des FFH-Gebietes Nr. 126 „Holzberg bei Stadtoldendorf und Heukenberg“ als Beitrag zur Bildung des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ an. Nach der Darstellung der Erhaltungsziele (Stand September 2003)⁵ waren für die Ausweisung in erster Linie die Entwicklung hochwertiger Biotop aufgrund der natürlichen Ausgangsbedingungen, vor allem der artenreichen Magerrasen- und Grünlandkomplexe auf Kalkgestein, ausschlaggebend. Im Bereich des ehem. Truppenübungsplatzes wurden die Entwicklungschancen der Biotop durch die zum Teil sehr extensive Nutzung der Flächen durch die Bundeswehr zusätzlich begünstigt, da sich in der Vergangenheit zahlreiche Flächen ungestört entwickeln konnten oder nur temporär durch den Manöver- und Übungsbetrieb beeinträchtigt wurden. Vorrangig bedeutsam sind die Kalk-Quellsümpfe der Holzbergwiesen, die z.T. Kalkuffterrassen aufweisen (prioritärer Lebensraumtyp). Weiterhin für die Gebietsauswahl entscheidend sind die mageren mesophilen Mähwiesen sowie die z.T. orchideenreichen Kalk-Magerrasen. Angrenzende Waldmeister- und Orchideen-Buchenwälder sowie Hangmischwälder mit eingestreuten Kalkfelsen wurden zur Vervollständigung des Biotopkomplexes einbezogen.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt ebenfalls in Benachbarung zum NSG HA 150 „Holzbergwiesen“, das das FFH-Gebiet Nr. 126 in Teilen überlagert. Nördlich schließen sich bis zur K 42 Flächen an, die die Voraussetzung zur Ausweisung des NSG 112 „Böhmer Siek und Waseberg“ als Erweiterung des vorhandenen NSG erfüllen. In diese Erweiterung sind ebenfalls die Bestände des Kalkmagerrasens auf der Kuppe des Waseberges einbezogen. Beide Gebiete zusammen bilden im wesentlichen das o.g. FFH-Gebiet Nr. 126 „Holzberg bei Stadtoldendorf und Heukenberg“. In Bezug auf die Schutzziele wird auf die Ausführungen zum FFH-Gebiet 126 verwiesen.

⁵ Erhaltungsziele FFH-Gebiet 126: „Holzberg bei Stadtoldendorf und Heukenberg“, Stand 09.09.2003, Bezirksregierung Hannover

Landschaftsschutzgebiete

Wesentliche Flächen östlich des Plangebietes oberhalb der K 42 mit Ausnahme des engeren Kasernengeländes liegen in dem geplanten LSG 10 „Holzberg, Homburgwald, Elfas und südliche Lenneniederung“. Der Bereich südlich der K 42 angrenzend an das Plangebiet liegt im LSG 11 „Nordwestl. Holzberg“.

Gesetzlich geschützte Biotope

In dem nordöstlich an die K 42 angrenzenden Landschaftsraum sind mehrere geschützte Biotope nach § 28a NNatG ausgewiesen.

Klima und Luft, Emissionen und Immissionen

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der eigenständigen Lage des Kasernengeländes außerhalb des Stadtgebietes. Aufgrund der Größe des gesamten Kasernengeländes und der reichhaltigen Durchgrünung des engeren Plangebietes bildet es einen Übergang zwischen dem Klima „kleinerer Ortslagen“ und dem offenen Freilandklima der Umgebung.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen des Plangebiets als Unterkünfte gehen über die im üblichen Rahmen bleibenden Verkehrsemissionen (Lärm, gas- und staubförmige Emissionen) keine negativen Umwelteinflüsse auf die Umgebung aus.

Bei den Festsetzungen des vorliegenden B-Planes ist zu berücksichtigen, dass die aus westlicher Richtung hangabwärts strömenden Frisch- und Kaltluftabflüsse nicht beeinträchtigt werden.

Sach- und Kulturgüter

Die vorhandenen Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er-Jahren. Sie sind in dem für diese Zeit typischen militärischen Baustil errichtet und haben in Teilen als Zeitzeugnisse somit einen architektonischen Wert. Die Eignung der Gebäude zur Umnutzung für zivile Zwecke hängt zum einen vom technischen Standard und dem baulichen Erhaltungszustand ab, zum anderen von den Anforderungen der zukünftigen gewerblichen Nutzungen. Es wird angestrebt, die Gebäude im wesentlichen in neue Nutzungen zu überführen.

5.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha. Davon entfallen ca. 1,56 ha auf das Nettobauland und ca. 0,14 ha auf Verkehrsflächen.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,4 unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO vorgesehen. Laut §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete (GE) der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Plangebiet ist Teil der ehem. militärischen Anlagen des Bundeswehrstandortes in Stadtdendorf (Yorck-Kaserne), die im Zuge von Konversionsprozessen zivilen Nachnutzungen zugeführt werden. Im Plangebiet finden sich vier Unterkunftsgebäude. Die Gebäude liegen in einer von Großbäumen geprägten parkartigen Grünfläche. Das Plangebiet ist vor allem im Randbereich dicht mit Beständen aus zumeist heimischen Laubgehölzen bewachsen. Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch außerordentlich reizvolle und in erheblichen Teilen geschützte oder schutzwürdige Landschaftsstrukturen aus.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes und der vorhandenen technischen Infrastruktur im wesentlichen wieder genutzt werden.

Die zu erwartenden Auswirkungen im Falle der Umsetzung der mit den Festsetzungen des B-Planes zulässigen Baurechte werden im folgenden Abschnitt, getrennt nach den einzelnen Umweltfaktoren, behandelt.

Wasser und Boden

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenwasser Kanalnetz aufgefangen. Vor der Einleitung in die Vorflut wird das Wasser auf dem westlich an das Kasernengelände angrenzenden Flurstück 1412/1, Flur 17, in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Die Planungen hierzu sind im einzelnen dem hydraulischen Fachgutachten zu den angrenzenden B-Plänen zu entnehmen.⁶ Damit tritt auch nach Ausnutzung der gegenüber dem heutigen Zustand erweiterten Baurechte keine wesentliche Änderung der Situation in Bezug auf das Oberflächenwasser ein.

Aufgrund der über den heutigen Zustand hinausgehenden Baurechte wird vorhandene Bodenoberfläche in größerem Ausmaß als heute durch Bautätigkeit vollständig überformt und geht für natürlich Lebensvorgänge verloren. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Punkt 5.2.3) werden hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen entwickelt und verbindlich in die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes übernommen.

Natur und Landschaft, Arten und Biotope, Schutzgebiete

Aufgrund der über den heutigen Zustand hinausgehenden Baurechte gehen gleichermaßen Flächen für Arten und Biotope verloren. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Punkt 5.2.3) werden auch hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen entwickelt und verbindlich in die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes übernommen.

Eine nachteilige Beeinflussung der benachbarten Schutzgebiete ist durch die geplanten Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie insbesondere durch die weitreichenden Festsetzungen zur Durchgrünung, landschaftlichen Einbindung und die Festsetzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes weitgehend auszuschließen.

Klima und Luft, Emissionen und Immissionen

Die vorgesehene Baustruktur mit der Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,4 lässt erwarten, dass die aus Westen in Richtung auf das Stadtgebiet abströmende Frisch- und Kaltluft nur unwesentlich in ihrem Abfluss behindert wird, so dass negative Auswirkungen auf das Klima der angrenzenden Siedlungsgebiete nicht zu erwarten sind.

In Hinsicht auf Emissionen und Immissionen sind die folgenden Fälle zu unterscheiden:

- Beeinträchtigungen vorhandener und geplanter Nutzungen in Benachbarung des Plangebietes durch Lärmemissionen aus dem Plangebiet; dies betrifft die Wohnbebauung an der Linnenkämper Straße (K 42) nördlich des Bahndamms, die Grün- und Freizeitanlagen im Norden des Plangebietes, den Aussiedlerhof Meese südwestlich der Linnenkämper Straße (K 42), neue GE- / GI-Nutzungen in Benachbarung des Plangebietes sowie die neue Wohnbebauung südlich des Schulzentrums
- Beeinträchtigungen der Nutzer innerhalb des Plangebietes durch Lärmimmissionen von außen, insbesondere durch die Verbindungsstraße K 42 / K 81 sowie längerfristig ggf. durch eine mögliche komplette Südumgehung Stadtoldendorf und die nördlich gelegene Bahnlinie.

Für die Emissionssituation aus dem Plangebiet kann das vorliegende Gutachten zum Schallschutz für das Plangebiet des B-Planes Nr. 018 „Ehemaliges Kasernengelände Südwest“⁷ herangezogen werden, da die Flächen in direkter Benachbarung liegen. Dementsprechend wurden für das gesamte Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 db(A) in der Zeit von 6-22 Uhr und 45 db(A) in der Zeit von 22-6 Uhr festgesetzt. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche, das Schulzentrum und Sport- und Freizeitbereiche auszuschließen.

⁶ Ingenieurbüro Ludwig & Partner, Ermittlung der RW-Rückhaltung für den Bereich der B-Pläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 021 „Ehem. Kasernengelände Ost“, Dassel

⁷ Büro für Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz Askan Lauterbach, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 018 „Ehem. Kaserne Südwest“ Stadt Stadtoldendorf, Hameln

Auf Grundlage eines weiteren schalltechnischen Gutachtens⁸ ist aufgrund der in schalltechnischer Hinsicht relativ unempfindlichen Nutzungen als Gewerbegebiet davon auszugehen, dass keine negativen Einflüsse aus dem nördlich anschließenden Siedlungsgebiet auf das Plangebiet ausgehen. Dies gilt ebenso für die Verbindungsstraße K 42 / K 81 wie auch eine mögliche komplette Südumgehung von Stadtdoldendorf.

Sach- und Kulturgüter

Es ist nach dem gegenwärtigen Planungsstand und dem heutigen technischen Zustand der vorhandenen Gebäude und technischen Infrastruktur davon auszugehen, dass die Gebäude weitgehend wiedergenutzt werden. Damit ergibt sich ein positives Bild für die Chancen der Erhaltung und Fortentwicklung des baulichen Ensembles einschließlich ihrer Einbettung in eine reich durchgrünte parkartig angelegte Anlage als zeitgeschichtliches Zeugnis der Kasernenarchitektur aus den 1950er-Jahren.

Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes erlauben nur moderate Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz, so dass die Struktur und der Charakter des Plangebietes erhalten bleiben.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

Die Konzeption des vorliegenden B-Planes nimmt auf die spezifischen Ausgangsbedingungen der einzelnen Umweltfaktoren Rücksicht, entsprechende Festsetzungen sind integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Zusammenfassend sind hier zu nennen:

- Begrenzung der Ausnutzung auf eine GRZ von 0,4 unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO
- Rahmung des Plangebietes nach Osten durch einen am Bestand orientierten großzügig bemessenen Pflanzstreifen,
- Durchgrünung des Plangebietes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung bei Neubauten,
- Differenzierte Festsetzung maximal zulässiger Höchstmaße für bauliche Anlagen zur Einbindung in das Landschaftsbild,
- Begrenzung von Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zum Ausschluss negativer Einwirkungen auf die nördlich anschließenden Siedlungsbereiche.

Darüber hinaus werden die nach einschlägigen gesetzlichen Grundlagen ggf. erforderlichen fachlichen Einzelbelange im folgenden Abschnitt zusammenfassend gewürdigt:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V. mit §§ 8, 8a BNatSchG und §§ 7 - 16 NNatG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Umnutzung des Kasernengeländes zu beurteilen und differenzierte Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Wertigkeiten der Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) im heutigen Zustand zu ermitteln und ihre Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen zu beurteilen. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot) und entsprechende Wertverluste durch Aufwertungen von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleich). Bei der Ermittlung der Kompensationserfordernisse sind nur solche Eingriffe heranzuziehen, die über das heutige Maß an Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter im Bestand hinausgehen.

Die im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als Fachgutachten vorgelegte Bearbeitung der Eingriffsregelung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im B-Plan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festgesetzt, sie umfassen:

⁸ Büro für Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz Askan Lauterbach, Schalltechnische Untersuchung zur Konversion der Yorck-Kaserne, Stadt Stadtdoldendorf, Hameln

- die Reduzierung der Versiegelung in den Gewerbeflächen durch Begrenzung der GRZ auf 0,4 unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO,
- den Erhalt von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksteilen nach § 9(1) Nr. 25 entlang der Linnenkämper Straße (K 42),
- die differenzierte Festsetzung maximal zulässiger Höchstmaße für bauliche Anlagen zur Einbindung in das Landschaftsbild.

Im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes werden darüber hinaus gewerbliche Bauflächen und Verkehrsflächen festgesetzt, die in ihrem Umfang über das heutige Maß an Versiegelung hinausgehen. Davon sind insbesondere die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden betroffen. Für die über den heutigen Versiegelungsgrad hinausgehenden Versiegelungsanteile leiten sich daher flächenhafte Kompensationserfordernisse ab.

Zur Kompensation der gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes werden im B-Plan Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende Planausweisungen und textliche Festsetzungen abgesichert. Die Maßnahmen dienen der inneren Durchgrünung, sie umfassen im einzelnen:

- Die Begrünung von neu entstehenden Dach- und Fassadenflächen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Kompensationserfordernisse sind nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ohne wesentliche Einschränkung der gewünschten baurechtlichen Festsetzungen möglich. Für den verbleibenden Kompensationsumfang wird daher **außerhalb des Plangebietes** als geeignete Maßnahme festgesetzt:

- die Umwandlung von Nadelforst in standortheimischen Buchenwald auf gemeindeeigenen Flächen im Hooptal.

Benachbarung des FFH-Gebietes Nr. 126

Auf Grundlage des FFH-Runderlasses (RdErl d.MU v.18.05.2001/ Nds.MBl. S.425, geändert durch RdErl d. MU v. 04.12.2002 / Nds.MBl. 2003 S. 82 – 29-22005/12/7) ist bei möglichen Auswirkungen eines Bauleitplanverfahrens auf ein FFH-Gebiet das Erfordernis der Durchführung einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit zu prüfen. Diese Prüfung ist für das südlich angrenzende B-Plan-Gebiet Nr. 018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“ durchgeführt worden. Unter Würdigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kam die Obere Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Hannover) im März 2004 zu dem Ergebnis, dass keine Vorprüfung erforderlich ist. Aufgrund der Benachbarung beider Plangebiete und des um ca. 300 m größeren Abstandes des Plangebietes des vorliegenden B-Planes kann dieses Ergebnis auf das vorliegende Verfahren übertragen werden. Eine weitere gesonderte Prüfung zur FFH-Verträglichkeit ist daher nicht erforderlich.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 3 c (1) UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. "Screening") durchzuführen, wenn das Vorhaben zu den in Anlage 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") unter Punkt 18.7.2 aufgeführten Projekten gehört. Ziel der Vorprüfung ist die Klärung der Frage, ob bei Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen besteht und sich daraus die Pflicht zur Durchführung einer förmlichen UVP ergibt. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Da der Flächenumfang des vorliegenden B-Planes die in der Anlage 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") unter Punkt 18.7.2 genannte Größenordnung von 10 ha unterschreitet, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat das Ziel festzustellen, ob alternative Planungen in Hinsicht auf die Planungsziele sowie Art und Maß der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes oder in Hinsicht auf den Standort der vorgesehenen Nutzungen zu weniger beeinträchtigenden bzw. günstigeren Auswirkungen auf die Umweltfaktoren führen würden. In diesem Fall wären die Alternativen im einzelnen zu erörtern und zu prüfen.

Angesichts der Notwendigkeit der Entwicklung gewerblicher Bauflächen zur Befriedigung wirtschaftlicher Erfordernisse der Stadt Stadtoldendorf in Übereinstimmung mit übergeordneten Planvorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist eine völlige Aufgabe des Standortes der ehemaligen Yorck-Kaserne und Rückführung in die umgebende Landschaft nicht ratsam, da andernfalls alternative – heute noch nicht bauliche genutzte – Standorte erschlossen werden müssten.

Bei der vorliegenden Planungsaufgabe handelt es sich um die Konversion (Wiedernutzung) ehem. militärischer Anlagen, also nicht um die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke. Damit sind standörtliche Qualitäten in Bezug auf bauliche Anlagen, Infrastruktur und Erschließung vorhanden, deren Umnutzung sowohl in volkswirtschaftlicher als auch in ökologischer Hinsicht sinnvoller erscheint als eine völlige Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Wichtigste Merkmale der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung möglicher schädlicher Einwirkungen auf die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche durch Schallemissionen aus dem Plangebiet wurden nach den Maßgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch ein Schallgutachten auf Grundlage der einschlägigen fachlichen Methoden die zu erwartenden Lärmpegelbereiche errechnet und als Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung grafisch dargestellt.⁹ Auf gleicher Grundlage wurden ebenfalls die zu erwartenden Lärmpegelbereiche aus den angrenzenden Verkehrsstrassen (einschließlich der geplanten Verbindungsstraße K 42 / K 81) auf das Plangebiet ermittelt und dargestellt.¹⁰

Zur Frage möglicher Boden- und Grundwasserbelastungen (Altlasten) auf den Flächen der Yorck-Kaserne kann aufgrund der bisherigen Nutzungen der Gebäude für Unterkunft, Verwaltung und Versorgung davon ausgegangen werden, dass kein Anfangsverdacht auf Bodenverunreinigungen vorliegt. Aus diesem Grund wurde keine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr.3 BbodSchV vorgenommen.

Weitere technische Verfahren zur Umweltprüfung wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht angewendet.

5.3.2 Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung

Lücken bei der Umweltprüfung oder fehlende Kenntnisse liegen nach dem derzeitigen Wissensstand nicht vor.

5.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung dienen der Überprüfung der Umsetzung und der Einlösung der Ziele der umweltrelevanten Festsetzungen des vorliegenden B-Planes. Sie obliegen der Stadt Stadtoldendorf als Planverfasserin. Im wesentlichen lassen sich zwei Bereiche unterscheiden:

⁹ Büro für Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz Askan Lauterbach, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 018 „Ehem. Kaserne Südwest“ Stadt Stadtoldendorf, Hameln

¹⁰ Büro für Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz Askan Lauterbach, Schalltechnische Untersuchung zur Konversion der Yorck-Kaserne, Stadt Stadtoldendorf, Hameln

Vom Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des B-Planes bis zur vollständigen Realisierung des zukünftigen Gewerbegebietes ist der Vollzug sämtlicher Maßnahmen mit umweltrelevanten Vorgaben zu überprüfen und ggf. zu veranlassen. Diese umfassen:

- Die Anlage der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes
- den Erhaltungszustand der Flächen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken
- die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen an neuen Gebäuden.

Nach Vollzug der Maßnahmen ist in der Folge ein Abgleich der im vorliegenden B-Plan festgesetzten umweltrelevanten Ziele mit dem jeweils erreichten Zustand der entsprechenden Fläche oder Maßnahme vorzunehmen. Dieser Abgleich erfolgt in einer Bestandsaufnahme, Dokumentation und ggf. Entwicklung von ergänzenden Maßnahmen zur Einlösung der Ziele. Dazu sind im einzelnen zu prüfen

- die Flächen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken
- der Entwicklungszustand der Dach- und Fassadenbegrünungen an neuen Gebäuden
- die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 db(A) in der Zeit von 6-22 Uhr und 50 db(A) in der Zeit von 22-6 Uhr zur Vermeidung von Lärmimmissionen in den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen.

Im Hinblick auf die üblichen Zeiträume der Umsetzung von Bauleitplänen scheint es angemessen, den Bebauungsplan im Abstand von drei Jahren im Hinblick auf die o.g. Faktoren und Umweltauswirkungen zu überprüfen. Diese Überprüfung ist als Aufgabe der laufenden Verwaltung durchzuführen und den politischen Entscheidungsgremien zur Beratung und Beschlussfassung sowie der Öffentlichkeit vorzulegen.

5.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die in diesem Umweltbericht zusammengestellte Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die zivile Nachnutzung (Konversion) von Teilen der ehemaligen Yorck-Kaserne weiter fortgesetzt. Die bisherige militärische Nutzung des Plangebietes für Unterkunftsgebäude in einer von Großbäumen geprägten parkartigen Grünfläche wird durch die Festsetzungen für gewerbliche Nutzungen umgewidmet und in ihrem Umfang moderat ausgedehnt.

Die bisherige Nutzung hat zu einer gewissen Vorbelastung der Umweltmedien geführt, die bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen zu berücksichtigen ist. Generell ist bei der Festsetzung des geplanten Gewerbegebietes von einer Intensivierung der Belastungsfaktoren auszugehen.

Die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigen die möglichen Umweltauswirkungen als integralen Bestandteil, die Beeinträchtigungen werden daher auf das notwendige Mindestmaß begrenzt.

In Bezug auf die **Umweltfaktoren Wasser und Boden sowie Natur und Landschaften, Arten und Biotope** werden für den erhöhten Anteil an versiegelten Flächen im Rahmen der Bearbeitung der durchgeführten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geeignete Kompensationsmaßnahmen entwickelt und in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen. Eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes 126 „Holzberg bei Stadtoldendorf und Heukenberg“ kann aufgrund der Untersuchungen zum B-Plan Nr. 018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“ ausgeschlossen werden.

Für die **Umweltfaktoren Klima und Luft, Emissionen und Immissionen** werden von den nach derzeitigem Kenntnisstand geplanten Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Teil B: Abwägung

- 1 Abwägungsgebot**
- 2 Abwägungsinhalte**
- 3 Gesamtabwägung**

1 Abwägungsgebot

Neben der Darlegung der Ziele und Zwecke des B-Planes sowie der Darlegung der Auswirkungen der Planung fordert § 1(7) i.V.m. § 2(3) BauGB zusätzlich die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Dabei sind im Einzelnen zu berücksichtigen:

- **Planungserfordernis gem. § 1(3) BauGB**
- **Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben** wie z.B. die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1(4) BauGB, des Naturschutz-, Wasser-, Boden- und Abfallrechts, des Immissionsschutzrechtes u.a.
- **Zusammenstellung des Abwägungsmaterials** öffentlicher und privater Einzelbelange gem. § 1(6) BauGB
- **Leitlinien** für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) BauGB.

2 Abwägungsinhalte

2.1 Planungserfordernis

Mit Aufgabe der militärischen Nutzungen am ehem. Bundeswehrstandort Stadtoldendorf sowie dem gleichzeitigen **Bedarf nach gewerblichen Baugrundstücken** im Stadtgebiet Stadtoldendorf ist die Aufstellung des B-Planes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften am südlichen Stadtrand von Stadtoldendorf gem. § 1(3) BauGB erforderlich geworden.

2.2 Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben

Die Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den **Zielen der Raumordnung** anzupassen. Die Stadt Stadtoldendorf besitzt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Dem Ziel einer Konzentration ausreichender Versorgung mit Gewerbeflächen auf zentralörtliche Lagen wird demnach mit dem vorliegenden B-Plan Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ Rechnung getragen.

Die Vorgaben des **Naturschutz-, Wasser-, Boden- und Abfallrechtes** sowie des **Immissionsschutzrechtes** werden mit der ausführlichen Umweltprüfung der Planung im gesonderten Umweltbericht der Begründung gem. § 2a BauGB beachtet und im vorliegenden Fall vorrangig durch die getroffenen Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Lärmschutz berücksichtigt.

2.3 Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

2.3.1 Öffentliche Belange

Die wichtigsten öffentlichen Belange gem. § 1(6) i.V.m. § 1a BauGB, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, sind im vorliegenden Fall folgende Berücksichtigungsgebote:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas
- die Belange der Wirtschaft
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Versorgung

- die Belange des Verkehrs
- die Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ soll vorrangig den öffentlichen **Belangen der Anschlussnutzung von Militärliegenschaften, der Wirtschaft** sowie der **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** in der Stadt Stadtdendorf Rechnung getragen werden.

Dabei soll aufgrund der attraktiven landschaftlichen Umgebung gleichzeitig insbes. auch auf eine sachgerechte Berücksichtigung des **Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege** geachtet werden. Dem wird u.a. durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Entwicklung von Grünbeständen und den Regelungen zur Eingriffsregelung Rechnung getragen. Mit dem gesonderten Umweltbericht in der Begründung gem. § 2a BauGB liegt eine ausführliche Umweltprüfung der vorliegenden Planung vor.

Ergänzend werden die Belange des **Orts- und Landschaftsbildes** u.a. durch die Festsetzungen z.B. der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt.

Den allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** wird auf der Grundlage entsprechender Fachgutachten u.a. durch Festsetzung der max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie durch den Nachweis städtebaulich verträglicher Pegelerhöhungen in den unmittelbar benachbarten Siedlungsteilen Rechnung getragen.

2.3.2 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belange gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass bestehende Vorteile nicht geschmälert werden
- das Interesse an einer ausreichenden Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die **privaten Interessen** am Erhalt bestehender Verhältnisse betrifft im vorliegenden Fall in erster Linie die ausreichende erstmalig zivile Nutzbarkeit der vorhandenen ehemals militärisch genutzten Flächen und - wenn möglich - vorhandenen baulichen Anlagen sowie eine ausreichende Ausnutzbarkeit für die geplanten zivilen Nachfolgenutzungen. Mit den vorliegenden Nutzungsfestsetzungen ist dem ausreichend Genüge getan. Für die angrenzenden privaten Nutzungen ergeben sich keine nennenswerten Änderungen. Die ausreichende Nutzbarkeit der bisher noch unbebauten Grundstücksteile ist mit den gewählten Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in ausreichendem Maße gewährleistet. Zum anderen stellen die gewählten Festsetzungen die Fortsetzung in der Nachbarschaft vorhandener Nutzungsstrukturen und damit eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung sicher.

3 Gesamtabwägung

In der abschließenden Gesamtabwägung soll die vorliegende Planung nach den in § 1(5) BauGB aufgeführten Leitlinien überprüft werden:

- Die Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung gewährleisten
- Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ gewährleistet insgesamt eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung: Unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Anforderungen wird sie aus den umfassenden vorgeschalteten Rahmenplanungen und Fachgutachten entwickelt und fügt sich in die geplante Konversions-Gesamtentwicklung der Stadt Stadtdendorf ein. In der Gesamtabwägung der o.g. Einzelbelange bleiben folgende Gesichtspunkte festzuhalten:

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung wird durch die genauen Regelungen der Grundstücksnutzung und durch Schaffung von Flächen für Erschließung, Entsorgung und Ausgleich gewährleistet. Mit Grund und Boden wird durch die Umnutzung und Anschlussnutzung bereits erschlossener und bebauter Siedlungsteile bzw. Militärliegenschaften statt Neuerschließungen „auf der grünen Wiese“ sowie die Einbindung in das vorliegende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept sparsam und schonend umgegangen.

| | |
|----------------|------------------------------|
| Teil C: | Beteiligungsverfahren |
|----------------|------------------------------|

- 1 Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit
gem. § 3(1) BauGB**
- 2 Frühzeitige Beteiligung
der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange
gem. § 4(1) BauGB**

1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

1.1 Angaben zum Verfahren

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens fand die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB** zum Vorentwurf i.d. Planf. 13.06.2014 des B-Planes Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ der Stadt Stadtdendorf einschl. Begründung fand statt durch

die öffentlich bekannt gemachte Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen mit Gelegenheit zur anschl. schriftlichen Äußerung und Erörterung vom 19.01.2015 bis 09.03.2015 in den Räumen der Stadtverwaltung.

Es wurden keine Äußerungen und Erörterungen vorgebracht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

2.1 Angaben zum Verfahren

Zur **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB** wurden die Vorgenannten mit Schreiben vom 20.01.2015 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf i.d. Planf. 13.06.2014 des B-Planes Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ der Stadt Stadtdendorf einschl. Begründung abzugeben. Folgende Äußerungen und Erörterungen wurden vorgebracht:

Nachfolgend sind in einer Übersicht die Verfasser der dabei eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zusammengefasst aufgelistet. Die zugehörigen einzelnen Inhalte, Prüfungen und Abwägungen sind den vorstehenden, jeweils betroffenen Gliederungspunkten dieser Begründung zugeordnet. Folgende Äußerungen und Erörterungen wurden vorgebracht:

2.2 Übersicht vorgebrachter Äußerungen

2.2.1 Umweltbezogene Stellungnahmen

Landkreis Holzminden 13.03.2015

2.2.2 Sonstige Stellungnahmen

LGLN - RD Northeim Katasteramt Holzminden 27.01.2015

Keine Äußerungen und Stellungnahmen wurden mit Antwortschreiben bzw. E-Mail vorgebracht von:

Handwerkskammer Hildesheim 27.02.2015

Kabel Deutschland 06.03.2015

Landwirtschaftskammer Niedersachsen 04.03.2015

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim 05.03.2015

Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz 03.03.2015

Verfahrensvermerke

PLANERWERKSTATT 3



Planungsbüro für Architektur,
Stadtplanung und Dorferneuerung

Stephanusstraße 23 · 30449 Hannover
Tel. 0511/44 44 88 · Fax 0511/44 06 93
e-mail: mail@planerwerkstatt3.de
www.planerwerkstatt3.de

Hannover

(Stempel)

Scheuer

.....
Planverfasser

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ und den nach Einschätzung der Stadt Stadtdendorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadtdendorf, den

Anders

.....
Stadtdirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Stadtdendorf nach Prüfung aller Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Begründung gem. § 9(8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB beschlossen.

Stadtdendorf, den

Affelt

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Anders

.....
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung dieser Abschrift der Begründung des Bebauungsplanes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Stadtdendorf, den

.....
Stadtdirektor
Im Auftrage

Anhang