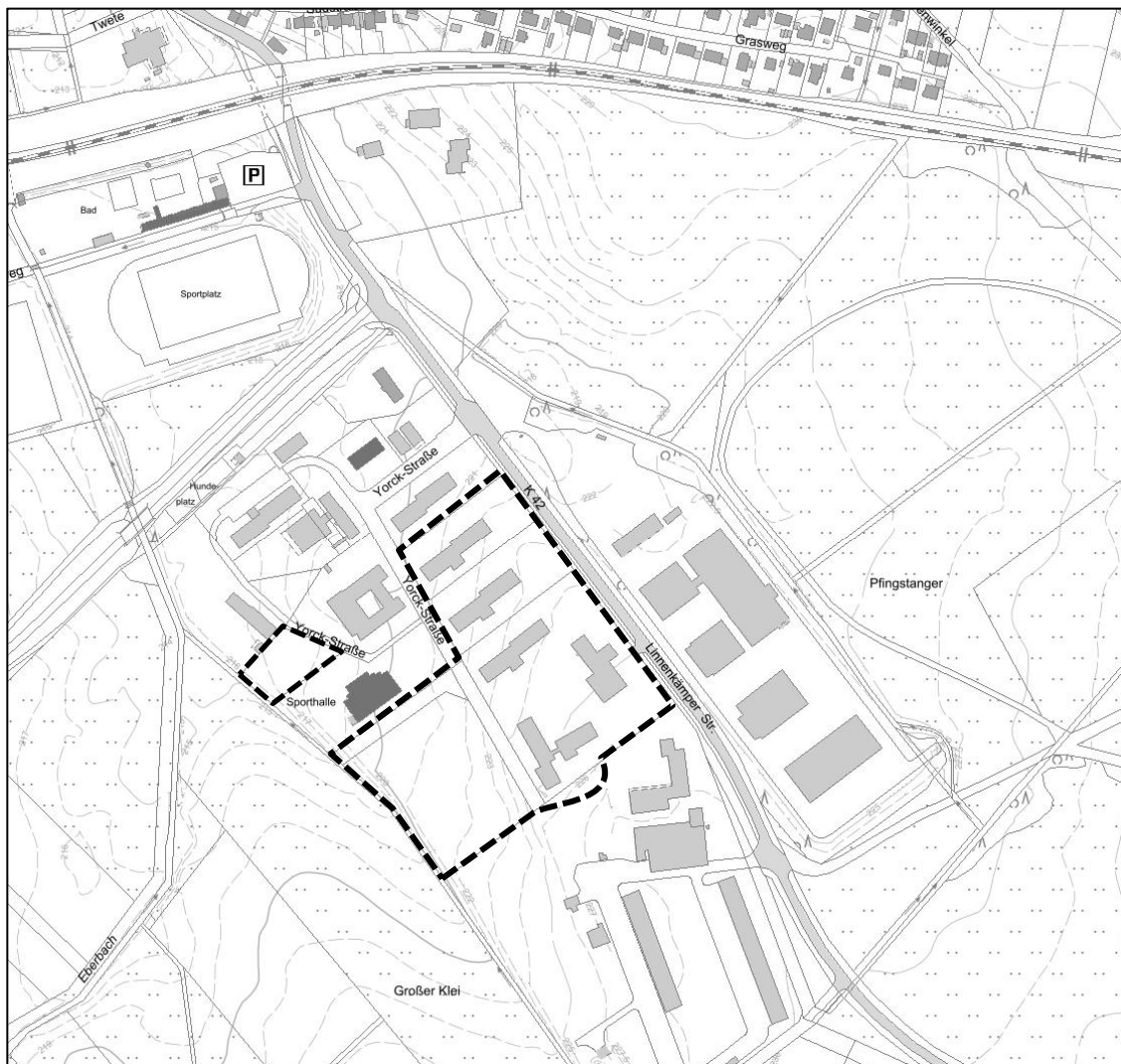


Samtgemeinde  
Eschershausen – Stadtoldendorf  
Ortsteil Stadtoldendorf



Bebauungsplan Nr. 039 „Yorck-Straße“  
Begründung – Vorentwurf



Übersichtsplan

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



MÜLLER RAUSCHGOLD  
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Stand: 11.02.2026

Frühzeitige Beteiligung der Behörden  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(gem. § 4 Abs.1 BauGB)  
(gem. § 3 Abs.1 BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 - Begründung

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Planerfordernis und Planverfahren .....	3
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	7
1.6 Fachplanungen/ Schutzgebiete .....	9
2. Planung	
2.1 Ist-Zustand und Städtebauliche Zielsetzungen .....	10
2.2 Städtebauliches Konzept .....	11
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	13
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung .....	15
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
3.6 Artenschutzrechtliche Belange .....	16
3.7 Bodenfunde .....	16
3.8 Immissionsschutz .....	16
4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes	
4.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	17
4.2 Kosten der Verwirklichung .....	17
5. Städtebauliche Werte .....	17
Teil 2 – Umweltbericht - 1. Stufe .....	18
Teil 3 – Verfahrensvermerke .....	20
Teil 4 – Beteiligungsverfahren .....	22

### Anlagen

Öko-controll GmbH - Stellungnahme Schallimmissionsprognose 1-23-05-140 vom 28.02.2024

## 1. Grundlagen

### 1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Nach Aufgabe der ehemaligen Bundeswehrkaserne an der Yorckstraße hat die Stadt Stadtoldendorf die Flächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt und u.a. mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ einen planungsrechtlichen Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung beschlossen.

Mittlerweile konnten diversen Nachnutzungen etabliert werden, für deren weitere positive Entwicklung und Zukunftssicherung planungsrechtliche Anpassungen erforderlich sind. Dies betrifft das Betriebsgelände eines ansässigen Recycling-Unternehmens, das auf dem Firmengelände weitere flächenintensive Lagerflächen benötigt. Da sich das 5.11 ha umfassende Gelände im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen befindet, sollen diese für den jeweiligen Teilbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 039 „Yorckstraße“ überdeckend ersetzt werden.

Der Verwaltungsausschuss des Stadt Stadtoldendorf hat zur Anpassung des Planungsrechts an die aktuellen und künftigen Anforderungen am \_\_.\_\_.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorck-Straße“ beschlossen.

### 1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorck-Straße“ umfasst die Flurstücke 1412/10 (Teilstück), 1412/20, 1412/33, 1412/35, 1412/39, 1412/40 (Teilstück), 1412/41, 1412/42 (Teilstück), 1412/43 und 1412/44 in der Flur 17 - Gemarkung Stadtoldendorf. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 51.100 qm. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

#### **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189) geändert worden ist.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist.

#### **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

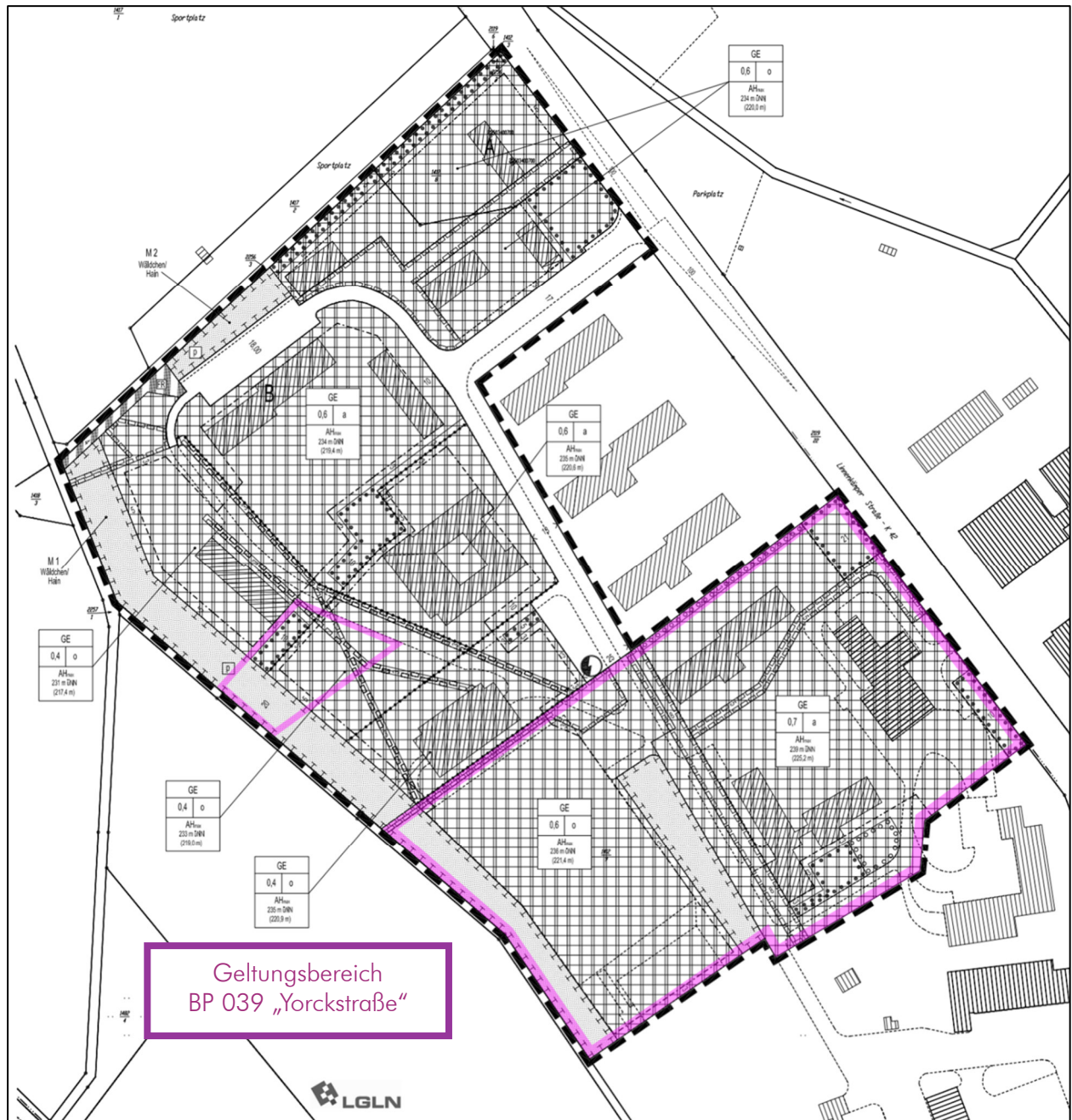
#### **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz**

(NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in Kraft getreten am 01. November 2011, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 225 Nr. 3) geändert worden ist.

## 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorck-Straße“ umfasst Teilflächen der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ sowie Nr. 024 „ehemaliges Kasernengelände Mitte“.

### *Bebauungsplan Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“*



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorck-Straße“ Gewerbegebietsflächen gem. §8 BauNVO aus, wobei Geschäftsgebäude und Handelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden.

Im südwestlichen Teil sind eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6, eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 236 Metern über NHN festgesetzt. Im östlichen Teil ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,7, eine abweichende Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von

239 Metern über NHN festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden im östlichen Bereich durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern begrenzt. Südlich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Zur Sicherung vorhandener Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen sind entlang der Westseite sowie zwischen der vorhandenen Bebauung und der Randeingrünung entlang der Linnenkämper Str. (K42) ergänzend mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen gem. § 9(1) Nr.13 BauGB festgesetzt.

Im nordwestlichen Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 233 Metern über NHN festgesetzt. Des Weiteren gibt es Festsetzungen bzgl. Leitungsrechten, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### *Bebauungsplan Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“*

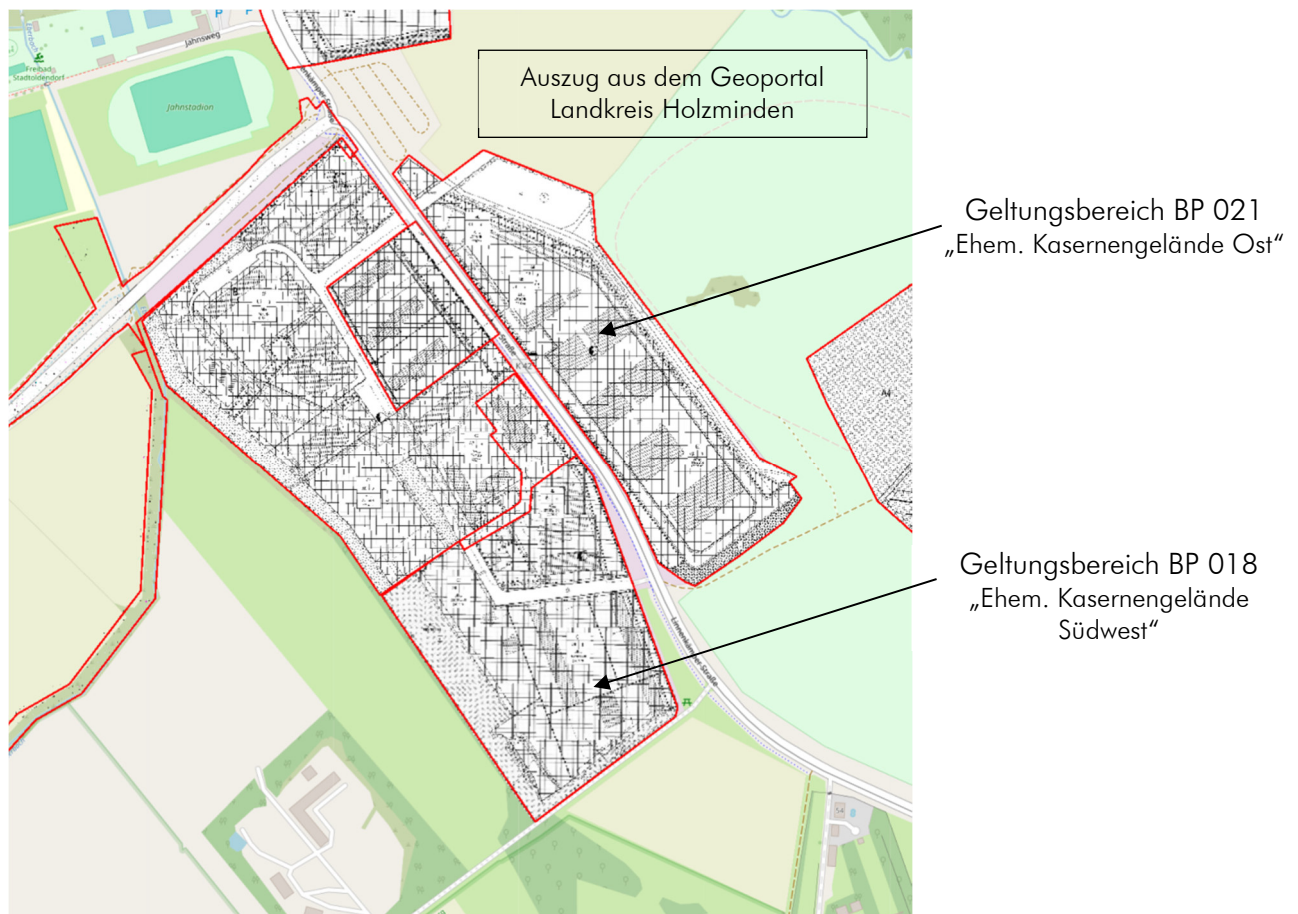


Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ weist für den Gebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorck-Straße“ ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO aus, wobei Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Haushaltswaren, Schuh- und Lederwaren, Textilwaren, Elektro- und Elektronikwaren sowie Spielwaren und Sportartikel in der Größenordnung auch unter jeweils 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung von Asylbewerbern (Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte) sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden.

Es sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 237 Metern über NHN sowie von 239 Metern über NHN. Die überbaubaren Flächen werden im östlichen Bereich durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern begrenzt. Südlich befindlich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### Benachbarte Bebauungspläne

Für die südlich anschließenden Flächen des ehemaligen Kasernengeländes wurde der Bebauungsplan Nr. 018 „Ehem. Kasernengelände Südwest“ aufgestellt der am 06.07.2007 rechtskräftig wurde und in seinem nördlichen Abschnitt teilweise durch den Geltungsbereich des am 17.09.2014 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ überdeckt wurde. Er setzt ein Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe aller Art fest.



Östlich an das Plangebiet und die Linnenkämper Straße anschließend wurde für eine Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes der Bebauungsplan Nr. 21 „Ehem. Kasernengelände Ost“ aufgestellt (rechtskräftig 17.09.2014). Er setzt ein Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe aller Art fest. Westlich an das Plangebiet schließt freie Landschaft an.

## 1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen

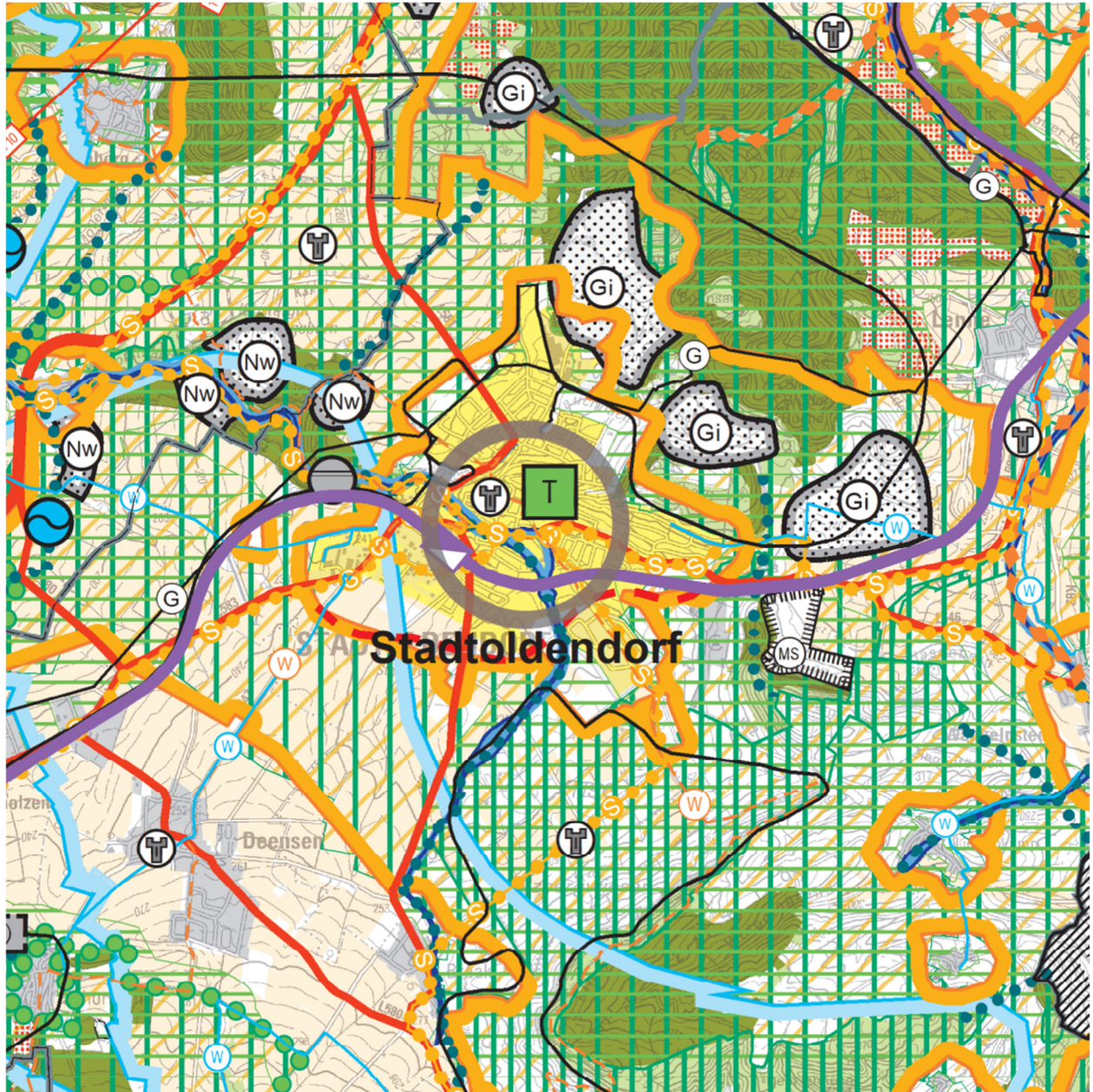
### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Landkreises Holzminden von 2010 stellt den Bereich des Plangebiets derzeit als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet (GE) dar (siehe Auszug unten). Er ist aufgrund seines Maßstabes von 1: 10.000 nicht parzellenscharf. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorck-Straße“ ist aus der geplanten Darstellung entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



## Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raum- und Landesplanung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2024 für den Landkreis Holzminden weißt im Bereich des Plangebietes keine konkreten Funktionen aus.

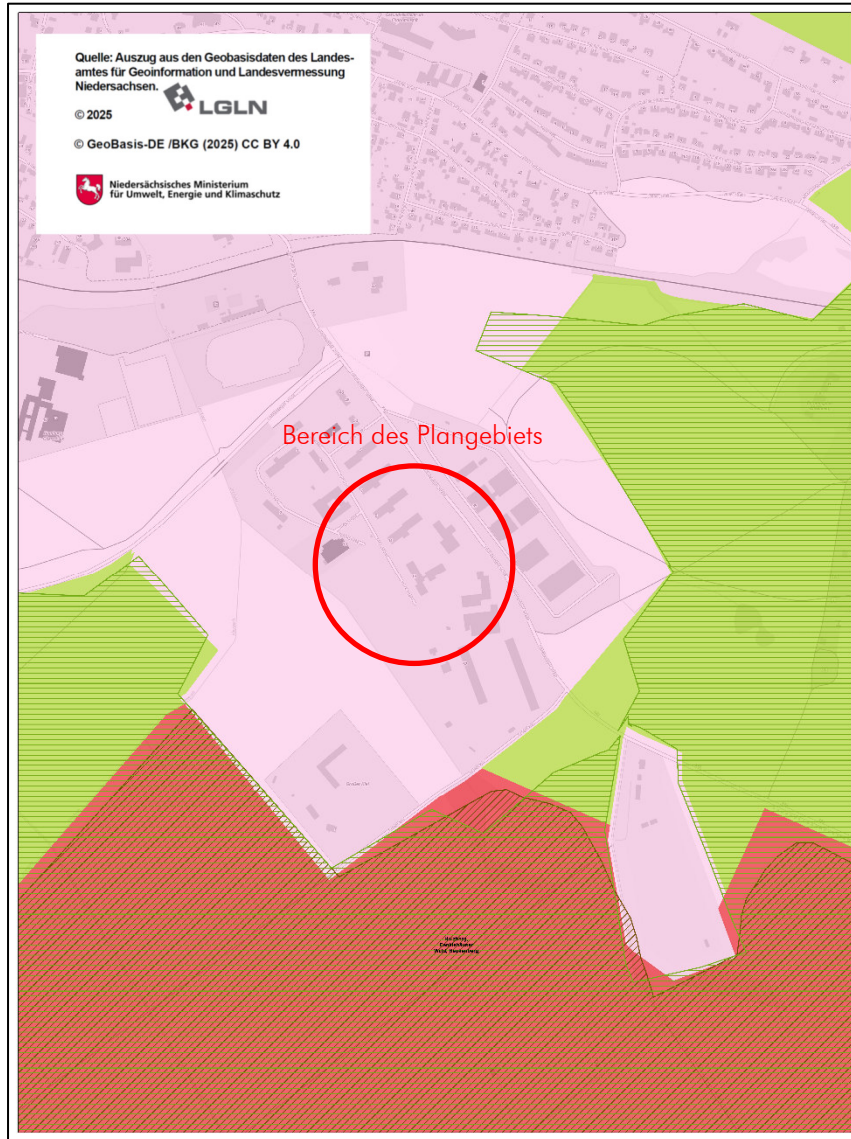


In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2024 für den Landkreis Holzminden (siehe Auszug oben) ist Stadtoldendorf als Grundzentrum dargestellt. Das Versorgungsangebot zentraler Orte sollte möglichst langfristig gut und stabil sein. Grundzentren haben zudem den Auftrag, Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Zukunftssicherung eines mittelständigen Unternehmens als Arbeitsstätte und als regional bedeutsamer Dienstleister für private und gewerbliche Kunden und entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

## 1.6 Fachplanungen/ Schutzgebiete

Ein Landschaftsrahmenplan LRP als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit fachgutachterlichem Charakter der Verwirklichung der Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes liegt für das Plangebiet nicht vor.



### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Großraum des Naturpark Solling-Vogler. Angrenzend befinden sich Landschaftsschutzgebiete des Landkreises Holzminden, EU-Vogelschutzgebiete sowie FFH – Gebiete (Fauna, Flora, Habitat). Planungsrelevante Konflikte resultieren hieraus nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet des westlich des ehemaligen Kasernengelände verlaufenden Eberbachs berührt das Plangebiet nicht.

### Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Auswertung im Plangebiet des NIBIS Kartenserver nicht zu erwarten.

## Legende

-  EU-Vogelschutzgebiete (VSG) in Niedersachsen
-  Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) in Niedersachsen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark

## 2. Planung

### 2.1 Ist-Zustand und Städtebauliche Zielsetzungen

Das private Entsorgungsunternehmen MRG betreibt an seinem Standort in Stadtoldendorf auf dem Gelände einer ehemaligen Bundeswehrkaserne einen Gewerbehof. Hier befinden sich Sammel- und Lagerplätze, auf denen diverse Abfallmaterialien wie Schrott, Holz, Bauschutt, Grünschnitt etc. sortiert, aufbereitet und für eine Rückführung in den Produktionskreislauf (Recycling) gesammelt werden. Die Materialien werden u.a. über einen eigenen Containerdienst an- und abgeliefert, Gewerbetreibende aus der Umgebung können hier ebenfalls in Kleinmengen anliefern.



Aktuelles Orthofoto des ehemaligen Kasernengeländes



Kasernengelände vor Nutzungsaufgabe

Die ehemaligen Kasernengebäude im Süden werden für die Verwaltung und Schulungen bzw. Innenlagerung genutzt. Die nördlichen Gebäude dienen der Aktenlagerung und -Vernichtung. Hier sind u.a. räumliche Kapazitäten für eine weitere Diversifizierung und Entwicklung des Unternehmens vorhanden.

Während die Lagerflächen im Bereich der Kasernengebäude nach Aufgabe der Kaserne teilweise neu entstanden sind, wurde im Südwesten eine große versiegelte Exerzierfläche als Lagerfläche umgenutzt.

Angesichts zunehmender Mengen an Abfall- und Reststoffen, die flächenintensiv auf dem firmeneigenen Freigelände in teilumschlossenen Lagerboxen und Containern gelagert werden, möchte das Unternehmen die Lagerkapazitäten weiter optimieren. Dabei ist die Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine nutzungsgerichte Befestigung als Lagerflächen erforderlich.

Hierfür sind die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ und Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend anzupassen.

Der Betrieb war während der Aufstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne angesiedelt worden und hat

sich schnell entwickelt. Eine mögliche Anpassungserfordernis wurde zu dem Zeitpunkt bereits abgewogen. Eine Anpassung sollte danach erst bei konkretem Bedarf im Rahmen einer Änderung erfolgen.

Ziel ist es nunmehr, dem Recyclingunternehmen zur Standort- und Zukunftssicherung den Bestand und die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Firmengeländes planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig sollen die damit ggf. verbundenen städtebaulichen Auswirkungen minimiert werden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das Firmengelände des Recyclingbetriebes ist bereits weitestgehend entwickelt. Mit Ausnahme des nördlichen Bereichs der ehemaligen Unterkunftsgebäude der Kaserne sind die Flächen mit Sammel- und Lagerplätzen belegt.

Die ehemaligen Unterkunftsgebäude mit Außenflächen, für die der Nr. 024 „ehemaliges Kasernengelände Mitte“ aufgestellt wurde, befinden sich mit Ausnahme des nördlichen Gebäudes im Eigentum des Entsorgungsbetriebes und sind Teil des Betriebsgeländes. Da die baulichen Anlagen und Nutzungen die jeweiligen Flurstücke übergreifen, wurden diese mit Zusammenlegungsbaulasten bauordnungsrechtlich vereinigt. Entsprechend der bestehenden und zukünftig geplanten Nutzung als zusammenhängendes Betriebsgelände soll das Planungsrecht künftig nur durch einen einzigen Bebauungsplan geregelt werden und die das Firmengelände betreffenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 019 und Nr. 024 aufgehoben werden. Die Teilaufhebungen erfolgen parallel in einem gesonderten Verfahren.

Der neue Bebauungsplan Nr. 039 soll die grundlegenden Festsetzungen der rechtskräftigen Pläne zu zulässigen und unzulässigen Nutzungen, zu Gebäudehöhen, zu zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie zu Leitungsrechten übernehmen.

Angepasst werden die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.

Die im Bebauungsplan Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ festgesetzten Ausgleichsflächen sind mittlerweile weitgehend entwickelt und weisen einen intensiven Bewuchs auf. Die festgesetzten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen dienen dem Einzelausgleich und insbesondere der Einbindung des Baugebietes in die anschließende freie Landschaft. Sie sollen weiterhin als Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen in Verbindung mit Vorgaben zur weiteren Pflege und Entwicklung festgesetzt und dem Gewerbegebiet zugeordnet werden.

Im Eigentum des Recyclingunternehmens befindet sich auch das Flurstück 1412/33 neben dem an das Betriebsgelände anschließenden Grundstück einer Sporthalle. Dieses Flurstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und umfasst auch eine Teilfläche der Ausgleichsflächen am westlichen Rand des ehemaligen Kasernengeländes. Dieses Flurstück besitzt im Bestand auch außerhalb der Ausgleichsfläche einen umfangreichen Gehölzbestand, der zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorckstraße“ verursachten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erhalten und weiterentwickelt werden soll. Durch die Anbindung an den vorhandenen Gehölzstreifen am Übergang zur freien Landschaft besitzt die Flächen einen entsprechenden ökologischen Wert. Sie soll künftig von einer möglichen gewerblichen Nutzung ausgenommen und komplett als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

➤ *siehe nächste Seite: städtebaulicher Gestaltungsplan/ Neuplanung (ohne Maßstab)*



städtebaulicher Gestaltungsplan/ Neuplanung (ohne Maßstab)

## 2.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend betrachtet sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorck-Straße“ weder Nutzungskonflikte noch eine Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

### Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Linnenkämper Str. K 42 und Verbindungsstraße K 42 / K 81) erschlossen. Innerhalb des Plangebietes bzw. des ehemaligen Kasernengeländes ist eine Ringerschließung westlich der Linnenkämper Straße mit i.d.R. 7 m Fahrbahnbreite in Betonbauweise vorhanden.

### Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Betriebsbereiches der MRG Rückbau & Recycling und der damit erforderlichen Anpassung des Planungsrechts wurde seitens der öko-control GmbH eine Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen im Umfeld der Aufbereitungsanlage vorgenommen.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel der Bebauungspläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ durch die geplante Erweiterung sicher eingehalten werden.

### Technische Infrastruktur

Die erforderliche Infrastruktur des Plangebietes ist bereits komplett im Bestand gegeben. Ver- und Entsorgungseinrichtungen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

### Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorckstraße“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Wesentlichen die Umwandlung von Zierrasenflächen und unversiegelten befestigten Flächen um die ehemaligen Kasernengebäude für eine Gewerbenutzung vorbereitet. Durch die Verdichtung der gewerblichen Nutzung innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächen wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

Durch die geplante Festsetzung von zusätzlichen ökologisch wirksamen Ausgleichsflächen im Verbund mit den vorhandenen Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie durch externe Maßnahmen soll ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erreicht werden. Hierzu wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

### Denkmalschutz/ Schutz von Kulturgütern

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befinden sich weder Baudenkmäler noch Naturdenkmäler, die durch die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden können.

Da im Bestand bereits bis zu 80 Prozent des Bodens überbaut oder versiegelt wurde, ist die Wahrscheinlichkeit einer Störung unbekannter Vorkommen gering. Archäologische Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig. Durch entsprechende Hinweise in Plan und Begründung zur behutsamen Ausführung von Bodenarbeiten wird die Gefahr von Beeinträchtigungen minimiert.

### 3. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planumfeld ist im Bestand der Gebietsart entsprechend durch Gewerbenutzung geprägt. Die Plangebietsflächen werden entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Generell zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe stehen.

Die Ausschlüsse dienen der Freihaltung des Plangebietes für die gewerblichen Betriebe und der Sicherung der verbrauchernahen Infrastrukturen in den angrenzenden Wohngebieten und im Innenstadtbereich. Sie folgen der Zielsetzung einer Steuerung der Stadtentwicklung und Bodennutzung und zum Schutz der vorhandenen städtischen Strukturen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften. Ausgenommen sind aufgrund der Störungen durch die gewerbliche Nutzung Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung (Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte) sowie Vergnügungsstätten.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung der gewachsenen Baustrukturen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet entsprechend der Zielsetzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die GRZ wird auf das notwendige Maß von 0,68 bzw. 0,8 für die eine angestrebte Intensivierung der gewerblichen Nutzung erhöht.

Alle übrigen Flächen sind -wenn nicht schon als Pflanzflächen festgesetzt- zu begrünen. Oberflächen, die überwiegend aus Schotter, Kies oder ähnlichem Belag bestehen (z.B. sogenannte Schotter- oder Steingärten), gelten nicht als begrünte Flächen.

Durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass zukünftige Bebauungen nicht höher als die umgebenden Bestandsgebäude ausgebildet werden und sich somit in das Gesamtumfeld und den Gebietscharakter sowie die angrenzende freie Landschaft einfügen. Nur untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Antennenmasten etc.) dürfen die Höhenbegrenzung überschreiten.

#### 3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen setzen die Flächen fest, die zur Bebauung durch Hauptanlagen bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des umgenutzten Gebäudebestands der ehemaligen Kaserne mit Gebäudelängen über 50 Metern wird im GE 2 und GE 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### 3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die ursprüngliche Nutzung als Kasernengelände bereits voll erschlossen. Die bauliche Entwicklung ist bis auf die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete geplante Erweiterung der freien Lagerflächen weitgehend abgeschlossen. Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Ver- oder Entsorgung sind daher nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über das anschließende öffentliche Netz.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das öffentliche Trinkwassernetz und über zusätzliche Löschwasserzisternen und ist bereits auf die maximale Nutzung des Plangebietes ausgelegt. Die erforderliche Löschwassermenge wurde durch Druckmessungen nachgewiesen und die Entnahme ist durch Installation von leistungsgerechten Löschwasserhydranten in ausreichender Anzahl auf dem Gelände bereits sichergestellt.

Alle bebauten Bereiche sind an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt angeschlossen und für etwaige Erweiterungen ausreichend dimensioniert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die zentrale Regenwasserkanalisation der ehemaligen Kaserne in den vorhandenen Vorfluter. Das Plangebiet ist in hohem Maße versiegelt und der Oberflächenwasserabfluss im Bestand bereits geregelt. Hierfür wurden Rückhalteeinrichtungen errichtet und eine verzögerte Ableitung technisch vorgesehen. Wenn durch bauliche Maßnahmen zusätzliche Versiegelung verursacht wird, soll das auf diesen Flächen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ebenfalls durch geeignete Einrichtungen verzögert der Kanalisation zugeführt werden. Bei der Oberflächenwasserabführung ist technisch sicherzustellen, dass nicht mehr Wasser zeitgleich abfließt, als es von den derzeit unversiegelten Flächen der Fall ist. Als natürlicher Abfluss von unversiegelten Flächen ist dabei ein Wert von 5 Liter/Sekunde x Hektar anzusetzen (DVWK-Merkblätter zur Wasserwirtschaft).

Die Müllentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Holzminden.

### 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Nach den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches bedürfen Bauleitplanverfahren einer Umweltprüfung. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Belange des Umweltschutzes darlegt.

Durch den Bebauungsplanentwurf werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Das wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung ist die Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (Kompensationsmaßnahmen).

Die Festsetzungen umfassen u.a. folgende Bereiche:

- Festsetzung von Ausgleichsflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets
- Festsetzungen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Grünflächen mit Gehölzstrukturen
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen für Gebäude

### 3.6 Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Planung ist daher zu prüfen, ob Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung erfolgt eine Potentialabschätzung. Auf den Betriebsflächen befinden sich im Wesentlichen Freilagerflächen. Durch den fortwährenden Umschlag der gelagerten Recyclingmaterialien ist eine Ansiedlung geschützter Arten innerhalb des Betriebsgeländes nicht zu erwarten. Eine wesentliche Störung potentiell vorkommender Tierarten in den Gehölzstrukturen am Plangebietsrand (z.B. Fledermäuse) ist bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann nach aktuellem Planungsstand ausgeschlossen werden.

Vor Baubeginn ist im jeweiligen Baubereich und seinem unmittelbaren Umfeld generell zu prüfen, ob besonders geschützte Arten eine wesentliche Schädigung oder Störung durch die Bautätigkeit erfahren.

Dies betrifft vor allem abzureißende Gebäude, an denen sich Lebensstätten von Brutvögeln bzw. Fledermäusen befinden könnten. Diese müssen während der Aktivitätszeit dieser Tierartengruppen vorab auf Besatz überprüft werden. Sollten ganzjährig geschützte Lebensstätten festgestellt werden, sind diese im näheren Umfeld entsprechend zu ersetzen (z.B. durch künstliche Nisthilfen / Fledermauskästen). Auch wenn keine geschützten Tierarten an den Gebäuden nachgewiesen werden, sollte ein Gebäudeabriss bzw. eine Baufeldräumung vorsorglich im Winterhalbjahr erfolgen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des Bestandes nicht zulässig. Sollte dennoch im Ausnahmefall eine Entfernung erforderlich sein, so ist diese generell nur im Winterhalbjahr (Oktober – Februar) zulässig.

Hinweise zu Fledermäusen und Brutvögeln und zum Artenschutz sowie Angaben zu Nisthilfen werden in der Planzeichnung unter Hinweise aufgeführt.

### 3.7 Bodenfunde

Altlasten und Altablagerungen sowie Kampfmittel und archäologisch relevante Fundstellen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei Erd- oder Bauarbeiten entsprechende Hinweise ergeben, so sind die jeweils zuständigen Behörden umgehend zu benachrichtigen. Entsprechende Hinweise und Handlungsanweisungen werden unter „Altlasten und Altablagerungen“, „Kampfmittel“ und „Archäologische Hinweise“ in der Planzeichnung unter „Hinweise“ aufgeführt.

### 3.8 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ sowie Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ wurden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen. Für die in den Plänen als Gewerbegebiet GE (§ 9 BauNVO) festgesetzten Flächen wurden gemäß TA Lärm maximale flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber / 6-22 Uhr von 65 dB(A) sowie nachts / 22-6 Uhr von 50 dB(A) festgesetzt.

Für die geplante Nutzungserweiterung im Betriebsbereich der MRG Rückbau & Recycling und der daraus resultierenden Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen wurden durch die öko-control GmbH Berechnungen der erwartenden Schallimmissionen im Umfeld der Aufbereitungsanlage erstellt.

Entsprechend der TA Lärm wurden dafür die festgesetzten Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete GE (§ 9 BauNVO) von tagsüber / 6-22 Uhr von 65 dB(A) sowie nachts / 22-6 Uhr von 50 dB(A) unverändert angesetzt. Betrachtet wurden unter anderem PKW-, LKW-Bewegungen, Werksverkehre wie

Radlader, Bagger usw. sowie Zusatzbelastungen mit Spitzenpegel wie beispielsweise das Absetzen und Aufnehmen von Containern oder Arbeiten der Metallschere.

Die im Rahmen dieser Prognose angesetzten Schallleistungspegel basieren auf Literaturwerten für anlagentypische Maschinen. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Ausgangswerte für die Schallemission, der Beurteilungspegel für die ausgewählten Immissionsorte berechnet.

Durch Unterschreitung der Pegeldifferenz  $\Delta LIW$  nach DIN 45691 [2] für alle untersuchten Immissionsorte werden durch das Neuvorhaben die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (65 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag, 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht) der bestehenden Bebauungspläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ sicher eingehalten. Eine Überschreitung der Spitzenpegelrichtwerte ist durch die geplante Nutzungserweiterung nicht zu erwarten.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel der Bebauungspläne Nr. 019 „Ehem. Kasernengelände Nordwest“ und Nr. 024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ werden daher in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorckstraße“ unverändert übernommen.

*siehe Anlage:*

*Öko-controll GmbH - Stellungnahme Schallimmissionsprognose 1-23-05-140 vom 28.02.2024*

## 4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich in privatem Eigentum oder erbaurechtlichem Besitz des Recyclingunternehmens. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.2 Kosten für die Verwirklichung

Vorhabenträger ist das Recyclingunternehmen MRG Rückbau und Recycling GmbH, Stadtoldendorf, mit dem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde. Dieser regelt die jeweils anteilige Kostentragung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorck-Straße“. Ggfs. notwendige Erschließungsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

## 5. Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	rd. 5,11 ha
GE - Gewerbegebiet	46.311 qm
Grünfläche (privat)	4.783 qm

## Teil 2 - Umweltbericht - 1. Stufe

### 1. Einleitung

#### 1.1 Vorbemerkung

Nach den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches bedürfen fast grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren einer Umweltprüfung.

Nach § 2, Absatz 4 BauGB werden in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Belange des Umweltschutzes darlegt.

Zunächst hat die Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist (sog. Scoping). Die dazu erforderliche Behördenbeteiligung ist in § 4 Abs. 1 geregelt. Maßstab dabei ist das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsmaßstab).

Nach dem aktuellen Bearbeitungsstand des Bauleitplanverfahrens wird durch die Stadt Stadtoldendorf hiermit die erste Stufe des Umweltberichtes in Form einer Beurteilung der betroffenen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgelegt.

#### 1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Stadt Stadtoldendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 039 „Yorckstraße“ die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes (GE gem. §8 BauNVO) entsprechend den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen.

Im Zuge der Umweltprüfung ist zu ermitteln, inwieweit durch die Planaufstellung Belange des Umweltschutzes betroffen sind.

Zunächst hat die Stadt Stadtoldendorf die erste Stufe des Umweltberichtes in Form der anliegenden Checkliste (siehe folgende Seite) zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hierzu um Stellungnahme gebeten.

## Anhang 1 Checkliste

Diejenigen Umweltbelange, die in der Checkliste mit „nicht betroffen“ eingeschätzt wurden, müssen auch im Umweltbericht nicht ausführlich beschrieben und bewertet werden. Diejenigen Umweltbelange, die von der geplanten Maßnahme betroffen sind bzw. bei denen sich im weiteren Verfahren neue Erkenntnisse ergeben können, müssen im Umweltbericht ausführlicher behandelt werden.

Belange	Betroffen	Nicht betroffen	Nach Scopingtermin: Weiterer Untersuchungsbedarf notwendig
<b>Schutzgüter</b>			
Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften	x		
Schutzgut Boden	x		
Schutzgut Wasser/ Grundwasser	x		
Schutzgut Klima/ Luft	x		
Schutzgut Landschaftsbild	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Biologische Vielfalt	x		
<b>Schutzgebiete/ Geschützte Objekte</b>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 2 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
<b>Sonstige</b>			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Vermeidung von Emissionen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Landschaftspläne		x	
Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		x	

### Teil 3 – Verfahrensvermerke

- Der Verwaltungsausschuss des Stadt Stadtoldendorf hat in seiner Sitzung am 11.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorck-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  
- Der Verwaltungsausschuss des Stadt Stadtoldendorf hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorck-Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 039 „Yorck-Straße“ einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_.  
Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am .....
  
- Der Rat des Stadt Stadtoldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 039 „Yorck-Straße“ einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Stadtoldendorf, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister

.....

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 039 „Yorck-Straße“ wurde ausgearbeitet von:



**THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD**  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Corveyblick 48, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschl. \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Stadtoldendorf, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister

.....

Der Rat des Stadt Stadtoldendorf hat der Begründung des Bebauungsplans Nr. 039 „Yorck-Straße“ in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugestimmt.

Stadtoldendorf, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister

.....

## Teil 3 – Beteiligungsverfahren

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Stadt Stadtoldendorf führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Die Stadt führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von ..... Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht:

Dies waren:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden:

Dies waren: