

BEBAUUNGSPLAN NR.33

„Gniesbreite - West“

ST Eschershausen

Begründung

Verfahrensstand	2. ENTWURF §§ 4a(3)+13a BauGB
Bearbeitungsstand	29.08.2018

STADT ESCHERSHAUSEN
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. 11.06.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) i.d.F.v. 22.07.2011

Stadt Eschershausen

BEBAUUNGSPLAN NR.33

„Gniesbreite - West“ ST Eschershausen

Begründung

Verfahrensstand	2. ENTWURF §§ 4a(3)+13a BauGB
Bearbeitungsstand	29.08.2018

Auftraggeber:

Stadt Eschershausen
(LK Holzminden)

Auftragnehmer und Bearbeitung:

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

In Zusammenarbeit mit:

Prof. Dr. Stefan Bochnig
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Langenhagen

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 Eschershausen als Auftraggeberin darf die zur Aufstellung des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ 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.33	2
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
1.4	Ziele der Raumordnung	9
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.6	Sonstige Planungsvorgaben	11
2	Bestand	11
2.1	Lage des Plangebietes	11
2.2	Verkehr	12
2.3	Bauliche Nutzungen	13
2.4	Technische Infrastruktur	13
2.5	Soziale Infrastruktur	16
2.6	Immissionen, Emissionen und Altlasten	17
2.7	Eigentumsverhältnisse	25
3	Inhalt des Bebauungsplanes	25
3.1	Festsetzungen	25
3.2	Hinweise	33
4	Städtebauliche Auswirkungen	36
4.1	Verkehrsentwicklung	36
4.2	Lärmentwicklung	38
4.3	Sonstige Auswirkungen	43
5	Umweltauswirkungen - Vorprüfung des Einzelfalls einschl. artenschutzrechtlicher Belange gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 nach Anlage 2 BauGB	45
5.1	Merkmale des Bebauungsplanes	48
5.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	49
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	54
5.4	Zusammenfassung und abschließende Empfehlung	55
6	Durchführung	56
6.1	Bodenordnung	56
6.2	Kosten und Finanzierung	56

Teil B:	Abwägungsübersicht	57
1	Abwägungsgebot	58
2	Abwägungsinhalte	58
2.1	Planungserfordernis	58
2.2	Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben	58
2.3	Berücksichtigung betroffener Belange	58
3	Gesamtabwägung	59
Teil C:	Beteiligungsverfahren	61
1.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) i.V.m. § 4(2) BauGB	62
1.1	Angaben zum Verfahren	62
1.2	Übersicht vorgebrachter Stellungnahmen	62
	Verfahrensvermerke	63

- o Luftbilder
- o Übersichtskarte OU Eschershausen Nordost
- o Städtebauliches Konzept „Gniesbreite-West“
- o B-Plan „Gniesbreite“ 24.08.1970 - Aufhebung von Teilflächen (Übersichtskarte)
- o Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum B-Plan Nr.33

Anlagen (CD)

- o Grundlagen
 - Luftbilder
 - Übersichtskarte OU Eschershausen Nordost
 - Städtebauliches Konzept „Gniesbreite-West“
 - B-Plan „Gniesbreite“ 24.08.1970 - Aufhebung von Teilflächen (Übersichtskarte)
- o Begründung
- o Fachbeiträge
 - Schalltechnisches Gutachten
 - Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Gniesbreite-West
 - Orientierende Untersuchung Gniesbreite 3 (Boden-/ Altlastengutachten)
 - Orientierende Untersuchung Gniesbreite 6 (Boden-/ Altlastengutachten)
 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- o Planzeichnung(en), Textliche Festsetzungen + Hinweise
- o Titelblatt + Übersichtskarte(n)
- o Stellungnahmen + Abwägungen
- o Übersicht Änderungen + Ergänzungen 2. Entwurf

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

- 1 Grundlagen**
- 2 Bestand**
- 3 Inhalt des Bebauungsplanes**
- 4 Städtebauliche Auswirkungen**
- 5 Umweltauswirkungen -
Vorprüfung des Einzelfalls**
- 6 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-)Gemeinde-/ Stadtgebietes 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-)Gemeinde-/ Stadtgebiet 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 im Einzelnen 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 Gemeinde-/ Stadtgebietes oder von Gemeinde-/ Stadtteilen zu steuern. Dabei erfolgen gem. §§ 2 - 10 BauGB im Wesentlichen folgende Verfahrensschritte: Aufstellungsbeschluss durch die Gemeinde-/ Stadtvertretung, 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 Satzungsbeschluss, Rechtskraft durch Bekanntmachung. Die einzelnen Arbeitsschritte werden ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

1.2 Anlass der Aufstellung des B-Planes Nr.33

1.2.1 Geschichte des Plangebietes

Die Stadt Eschershausen war bereits seit 1903 Firmensitz der **Deutschen Naturasphalt GmbH (DASAG)** zur Herstellung von Naturasphaltplatten in räumlicher Nachbarschaft zu vorhandenen Naturasphaltvorkommen u.a. im nahegelegenen Ith. Erster Betriebsstandort (Werk I) war das Firmengelände südlich der Homburgstraße (B64), das bereits seit geraumer Zeit verkauft und auf der Grundlage eines neuen rechtskräftigen B-Plan von der Fa. Gregor-Chemie nachgenutzt wird. Als zweiter **Betriebsstandort** (Werk II) waren bereits einige Jahre später u.a. aufgrund des seinerzeit noch vorhandenen direkten Gleisanschlusses die bis dahin noch gänzlich unbebauten und bis auf die historischen Wohnbaugrundstücke Gniesbreite 1, 2 und 4 (Ende

19.Jhrdt.) noch in freier Ortsrandlage gelegenen Landschaftsflächen zwischen den Straßen **Gniesbreite und Bruchweg** hinzugekommen.

Der 1937 im Zuge der sog. „Arisierung“ zwangsweise zunächst an den ehem. Braunschweiger Staat und nach 1949 an das Land Niedersachsen übertragene Betrieb wurde im Laufe der Nachkriegsjahre zwischen 1947 und 1995 an beiden o.g. Betriebsstandorten kontinuierlich ausgebaut. Dazu gehören auch die in den Jahren 1948 und 1951 als ehem. Direktorenvillen genehmigten und bebauten Grundstücke Bruchweg 8 und 10 südlich des Bruchweges.

Ab Mitte der 1950er bis in die 1960er Jahre entwickelte sich für Kriegsvertriebene u.a. Neubürger unmittelbar in direkter Nachbarschaft zum nördlichen Rand des DASAG-Geländes nördlich des Bruchweges im Bereich von Berliner, Danziger sowie Breslauer und Königsberger Straße eine typische großflächige Wohnbauentwicklung mit freistehenden Einzelhausbebauungen (s. u.a. B-Plan Nr.5 „Bruchweg“ vom 02.12.1966), was zur heute erkennbaren historisch gewachsenen sog. „Gemeingelage“ geführt hat.

Mit dem B-Plan „Gniesbreite“ vom 24.08.1970 wurde die historische Gewerbeentwicklung östlich des DASAG-Geländes mit Gewerbegebiets- und Industriegebietsgrundstücken seinerzeit noch ohne immissionsschutzrelevante Festsetzungen weiter fortgesetzt.

1997 wurde der Betrieb erneut privatisiert und mit den seinerzeit noch ca. 230 Mitarbeitern als DASAG GmbH & Co.KG von der KANN-Gruppe zur Produktion von Betonplatten aufgekauft. U.a. aufgrund erschöpfter Naturasphaltvorkommen bei Holzen sowie rückgängiger Nachfrage wurde die Produktion vor Ort 2011 eingestellt. Ende 2015 mit damals noch 70 Beschäftigten gab der Betrieb erstmalig bekannt, sich aus Eschershausen komplett zurückzuziehen. Für den Betriebsstandort Gniesbreite bedeutete das konkret die inzwischen vollzogene offizielle **Betriebsauflösung am 30.06.2017**. Das Baustoffunternehmen plant wg. der nationalen und internationalen Konkurrenz sowie der Nähe zu ihren Hauptabsatzmärkten eine neue Produktionsstätte für Terrassenplatten aus Beton in Süddeutschland.

1.2.2 Städtebauliche Zukunft des Plangebietes als Teil der Stadtentwicklung Eschershausen

Mit Aufgabe des letzten DASAG-Betriebsstandortes an der Gniesbreite geht eine lange, für die Stadtentwicklung Eschershausens bedeutsame Ära zu Ende. Unklar war seitdem zunächst u.a., was nach der Betriebsauflösung mit den vorhandenen nutzbaren Werksgebäuden nördlich Gniesbreite geschehen kann/ soll und welche städtebauliche Entwicklung insgesamt an diesem historischen und für die Stadt Eschershausen über Jahrzehnte bedeutsamen gewerblichen Standort grds. sinnvoll ist. Grds. denkbare Nutzungsalternativen für das engere Plangebiet wären im Einzelnen:

- Wohnbauflächen (W)

Wohnbauflächen (W) dienen **vorwiegend** dem Wohnen:

Die vorhandene Topografie des Plangelandes mit dem nach Norden ansteigenden großen Südhang erscheint für eine Wohnbaunutzung zunächst attraktiv. Eingeschränkt wird dies durch das unmittelbar östlich angrenzende vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet „Gniesbreite“ mit seinen vorhandenen Betrieben.

Ein realer Bedarf für neue Wohnbauflächen in der Größe von ca. 8 ha ist darüberhinaus nicht nur in der Stadt Eschershausen, sondern im gesamten LK Holzminden und Südniedersachsen aufgrund der bekannten demografischen Entwicklung in keiner Weise erkennbar und begründbar. Ein Rückbau der vorhandenen gewerblich-industriellen Baulichkeiten und Grundstücksnutzungen mit stattdessen Ausweisung von Wohnbauflächen - zumal in dieser Größenordnung - widerspricht in hohem Maße den Belangen der Raumordnung und Regionalplanung und ist vonseiten der Genehmigungsbehörden mit Sicherheit nicht zustimmungs- bzw. genehmigungsfähig.

Dies gilt umso mehr, als mit dem großflächigen Neubaugebiet „Hüschelbrink - Hohenwegsfeld“ noch erhebliche, planungsrechtlich gesicherte (F-Plan und B-Plan Nr.14) aber seit Jahren noch unbebaute Flächenreserven innerhalb des Stadtgebietes vorhanden sind. Die genannten Flächen sind zwar in etwas ungünstigerer leichter Nordosthanglage, jedoch auch mit einem wunderschönen Ausblick auf den nahegelegenen Ith. Im Übrigen liegt die stagnierende Nachfrage weniger an der Nordosthanglage als im Wesentlichen an den o.g. demografischen und wirtschaftlichen rückläufigen Veränderungen.

- Gemischte Bauflächen (M)

Gemischte Bauflächen (M) dienen im Wesentlichen dem **Wohnen** und der Unterbringung von **Gewerbebetrieben**, die das Wohnen **nicht wesentlich** stören:

Beispiele in der näheren Umgebung sind die klassischen straßenbegleitenden Mischnutzungen an den Hauptdurchgangsstraßen wie der Homburg- und Mühlenbergstraße, die zugehörigen Nebenstraßen wie Bahnhof- und Ringstraße, die Bereiche des ehemaligen Bahnhofsgeländes oder auch der Eingangsbereich des Bruchweges an der Einmündung in die L 484.

Der Bedarf an Baugrundstücksflächen für derartig gemischte Nutzungen mit Wohnen und Betrieb auf einem Grundstück wie z.B. für kleinere örtliche Handwerksfirmen o.ä. ist in ländlichen Gegenden nach wie vor am ehesten erkennbar. Entsprechende Flächenausweisungen können auch gut - wie im Fall des Bruchweges - als Übergangszone und „Puffer“ zwischen vorhandenen Wohnbauflächen (W) und Gewerblichen Flächen (G) dienen.

- Gewerbliche Bauflächen (G)

Gewerbliche Bauflächen (G) dienen als

- als „Gewerbegebiete (GE)“ **vorwiegend** zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
- als „Industriegebiete (GI)“ **ausschließlich** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zentrale Herausforderungen der Stadtentwicklung sind bereits seit Jahren nicht nur die rückläufigen Tendenzen im demografischen sondern zunehmend auch im wirtschaftlichen Bereich: Rückläufige Einwohnerzahlen und fehlende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gehen einher mit Betriebsschließungen und Arbeitsplatzverlusten. Hier treffen sowohl die Veränderungen in der örtlichen Bevölkerungsstruktur (Überalterung) als auch Strukturanpassungen der globalisierten Wirtschaft zusammen:

Beide Entwicklungen haben unterschiedliche Ursachen, bedingen sich tlw. aber auch: Mangelndes Arbeitsplatzangebot führt zu weniger Wohnbaugrundstücksnachfragen und zu Bevölkerungsverlusten auch durch Abwanderung, was beides wiederum Probleme bei der Aufrechterhaltung der örtlichen Daseinsvorsorge nach sich ziehen kann.

Zentrale Aufgaben der Stadtentwicklung, die diesem Teufelskreis zumindest punktuell etwas entgegen zu setzen versucht, liegen demgem. derzeit in Bemühungen zur **Erhaltung, Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen** vor Ort und zur **Sicherung der Daseinsvorsorge**, weniger bis gar nicht zum Wohnungsbau.

Zur erstgenannten Schwerpunktaufgabe gehören im Bereich der räumlichen Planung in erster Linie die **Sicherung und Angebotsschaffung geeigneter Betriebsstandorte** mit

- rechtswirksamer **Planungssicherheit**
(beplanter Innenbereich gem. B-Plan)
- möglichst guten räumlichen **Entwicklungsmöglichkeiten**
(angrenzende Erweiterungsflächen)
- guter technischer und verkehrlicher **Erschließung**
(Ver- und Entsorgung, Straßenanschluss)
- Nutzung vorhandener geeigneter **Baulichkeiten**
(Nachnutzungseignung)
- möglichst störungsfreier städtebaulicher **Einbindung**
(Gemengelage oder freie Lage)
- möglichst wenig potenziell gefährdete Siedlungsgebiete bei den vorherrschenden **Hauptwindrichtungen** Nord/Nordwest
- gesicherter **Verfügbarkeit**
(Verkaufsbereitschaft und -einigung) u.a.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, das innerhalb des Stadtgebietes Eschershausen vorhandene Potenzial an gewerblichen Bauflächen mit den o.g. Kriterien in einem Vergleich genauer zu betrachten:

	GREGOR-Cemie ehem.DASAG Werk I	ehem. DASAG Werk II Gniesbreite	SCHOTT Mühlen- bergstraße L 484	Odfeld- straße	DSB Anger- weg
Planungssicherheit	++	++	+	+	-
Entwicklung	--	+	++	++	O
Erschließung	+	+	++	+	-
Baulichkeiten	++	++	++	O	++
Einbindung	O	-	+	++	-
Hauptwindrichtung	O	++	-	--	--
Verfügbarkeit	-	++	--	--	--

Der Überblick ergibt in der Gesamtschau, dass keiner der vorhandenen gewerblichen Standortbereiche uneingeschränkt positiv zu bewerten ist. Auffällig ist dabei jedoch, dass der Standort des ehem. DASAG-Geländes Werk II Gniesbreite nur in einem Kriterienbereich eine durchschnittliche oder negative Beurteilung hat, nämlich die städtebauliche Einbindung. Hier schlägt sich die historisch gewachsene sog. „Gemengelage“ mit dem unmittelbar nördlich herangewachsenen Wohnbaugebiet nördlich Bruchweg nieder. Diese einzige Herausforderung soll und kann mit der vorliegenden Bauleitplanung in einem planerisch ausgewogener und festgeschriebenen Ausgleich zwischen den schützenswerten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft und der wirtschaftlichen Weiternutzung vorhandener Baulichkeiten und Erschließungsanlagen gelöst werden.

Vorhandene gewerbliche Standorte mit für Nachnutzer attraktiven nutzbaren Baulichkeiten sowie funktionierender vorhandenen Erschließungen - wie das ehem. DASAG-Betriebsgelände Gniesbreite - gilt es auch nach Betriebsaufgaben zunächst für eine weiterhin arbeitsplatzorientierte gewerbliche Nutzung zu erhalten. Um so mehr, wenn konkrete Nachnutzungsbedarfe durch Investoreninteresse bereits unmittelbar nach Betriebsaufgabe erkennbar und im Gespräch sind, wie auch im vorliegenden Fall. Die Verfügbarkeit der Betriebsflächen dokumentiert sich in bereits laufenden Verkaufsverhandlungen.

Erst wenn bei allen o.g. Bemühungen das Stadtbild nach mehrjährigen Leerständen mehr und mehr unter Mitleidenschaft gezogen werden sollte, sind grds. Flächenumnutzungen mit auch anderen Nutzungen bis hin zum naturnahen Rückbau ins Auge zu fassen.

Gute Entwicklungsmöglichkeiten bestehen im Bereich Gniesbreite sowohl innerhalb des vorliegenden B-Plangebietes auf den bisher noch unbebauten freien Flächen sowie ggf. bei Flächenerweiterungen gem. F-Plan Richtung Osten.

Abschließend kann darauf hingewiesen werden, dass sich die Standortgunst des Planbereiches „Gniesbreite-West“ durch die im Bau befindliche Ortsumfahrung B 64neu mit der nahegelegenen neuen Anschlussstelle Mühlenbergstraße/L 484 deutlich verbessern wird: Eine Durchfahrung der Stadtkerns wie bisher wird damit für viele Fahrten von und zum Plangebiet entfallen.

- Sonderbauflächen (S)

Sonderbauflächen (S) dienen u.a. als Gebiete, die der Erholung dienen wie z.B. Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete. Desweiteren als Gebiete für den Fremdenverkehr, Ladengebiete und Einkaufszentren, Gebiete für Messen, Hochschulgebiete, Klinikgebiete und oder Gebiete für Entwicklung und Nutzung der Wind- und Sonnenenergie.

Gebiete, die der Erholung oder dem Fremdenverkehr dienen sind am Standort Gniesbreite-West nicht vorstellbar. Ladengebiete und Einkaufszentren sind an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht, da sie ein weiteres „Ausbluten“ des engeren Stadtkernes bedeuten würden. An Flächen für Messen sowie Hochschul- und Klinikgebiete besteht vor Ort ebenfalls kein Bedarf.

Die Nutzung der Plangebietsflächen zur Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie böte sich aus der o.g. günstigen Südhangausrichtung grds. an. Gem. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2017 sind Solaranlagen zulässig

- in oder an Gebäuden als Einzelanlagen zur eigenen Stromerzeugung
- auf planfestgestellten Abfallbeseitigungsanlagen
- im Bereich eines bereits vor 2003 beschlossenen B-Planes
- im Bereich eines nach 2003 wirksam gewordenen B-Planes
 - o auf Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 110 Metern
 - o auf Flächen, die zum Aufstellungsbeschluss bereits versiegelt waren
 - o auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung.

Für den vorliegenden Planungsfall wären demgem. eigenständige Solaranlagen denkbar bei Rückbau und Konversion der vorhandenen Baulichkeiten und Flächenversiegelungen auf dem ehem. Werksgelände Gniesbreite 3 und 6. Eine Nutzung der bis heute noch unbebauten freien Flächen nördlich des Betriebsparkplatzes an der Straßennordseite der Gniesbreite hingegen nicht.

• Freiraum-/ Natur-/ Landwirtschaftsflächen

Ein kompletter naturnaher Rückbau zur Freiraumnutzung wie Grün-, Garten-, Park-, Naturraum- oder Landwirtschaftsflächen ist für ein derart großes und allseits erschlossenes und versorgtes Gebiet unwirtschaftlich.

Flächen für Gärtnereibetriebe sind je nach Größe und Art entweder Gewerbegebieten (GE) oder Sondergebieten (SO Gärtnerei) zuzuordnen.

Die vorstehende Analyse städtebaulich begründbarer Nutzungsmöglichkeiten ist im beiliegenden „**Städtebaulichen Konzept „Gniesbreite - West“**“ zeichnerisch zusammengefasst dargestellt (s. Anhang).

Mehrere Besucher/innen von insges. ca. 40 Besucher/innen auf der Informationsveranstaltung am 02.08.2017 in der Aula der Grundschule Eschershausen stellten folgende Frage:

Warum würden die drei vorhandenen bebauten Grundstücke in der Mitte und südlich des Bruchweges sowie entlang der Mühlenbergstraße einschl. Einmündungsbereich Bruchweg bei der Bestandsaufnahme zum Städtebaulichen Konzept hinsichtlich ihres Gebietscharakters und ihrer Schutzwürdigkeit als Mischgebiet (MI) und nicht auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) wie nördlich des Bruchweges definiert ?

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Einstufung städtischer Teilgebiete richtet sich nicht nach den gefühlten und gewünschten Schutzansprüchen einzelner dort Ansässiger, sondern nach den objektiven städtebaulichen Definitionen unterschiedlicher Gebietsarten in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die aufgeführten Grundstücke entlang der Mühlenbergstraße einschl. Einmündungsbereich Bruchweg sind auch historisch betrachtet durch ihre langjährige Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 484) bis heute insbes. verkehrlicher Vorbelastungen ausgesetzt, die nicht dem Gebietscharakter und Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechen sondern höchstens eines Mischgebietes (MI). Auch die Ansiedlung des Dachdeckerbetriebes nördlich der Einmündung Bruchweg in die Mühlenbergstraße sowie die noch in großen Teilen vorhandene Bebauungsstruktur mit rückwärtigen auch größeren Nebengebäuden unterstreicht den MI-Gebietscharakter.

Die Festsetzung des ebenfalls als Mischgebiet (MI) eingestuften Bebauungstreifens südlich des Bruchweges geht ein auf den Befund, dass dies bereits historisch einen Teil der südlich angrenzenden gewerblichen Firmennutzungen darstellte (Direktorenvillen) und heute nach Verkauf zzgl. Bau eines neuen Wohnhauses durch seine direkte Nachbarschaft und langjährige Vorbelastung zu den GE-Flächen Teil einer anerkannten „Gemengelage“ darstellt, die ebenfalls eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) verbietet. Im Übrigen dient die MI-Festsetzung - und nicht eine Ausweitung der GE-Gebiete bis an den Bruchweg heran - einem größeren Schutz der nördlich gelegenen vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete (WA).

Die Frage mehrerer Besucher/innen auf der Informationsveranstaltung am 02.08.2017 zum Gebietscharakter werden demgem. negativ beantwortet. Anmerkungen sowie Prüfung und Abwägung sind jedoch hiernit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Mehrere **Besucher/innen** von insges. ca. 40 Besucher/innen auf der Informationsveranstaltung am 02.08.2017 in der Aula der Grundschule Eschershausen machten desweiteren folgende Anmerkung:

Sie hätten sich in den letzten Jahrzehnten als unmittelbare Nachbarn mit der gewerblichen Nutzung der Fa. KANN / DASAG ja eingerichtet und wollten auch neue Betriebe und die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht verhindern. Sie hätten bloß Interesse daran, dass es nicht schlimmer werde als bisher und die Entwicklung für alle transparent bleibe.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Mit der erstmaligen Aufstellung eines B-Planes, der den gesamten, bisher von der Fa. DASAG/KANN genutzten Bereich umfasst, verfolgt die Stadt Eschershausen eben diese o.g. Ziele für eine städtebaulich geordnete Entwicklung in einem Gebiet, das ohne städtebauliches Gesamtkonzept bisher über Jahrzehnte nur durch punktuelle einzelbetriebliche Genehmigungen gekennzeichnet war. Alle Festsetzungen sind bewusst in dem Rahmen gewählt, der mit den bisherigen Einzelgenehmigungen im Grundsatz auch bereits möglich gewesen wären.

Den gewählten Festsetzungen des B-Planes Nr.33 liegen demgem. ein Städtebauliches Konzept (s. Anhang der Begründung) sowie mehrere Fachgutachten zur Prüfung möglicher Altlasten, zu Schallemissionen, zum Verkehr und zur Vorprüfung von Umweltauswirkungen zugrunde (s. der Begründung beigefügten CD). Gerade diese ausführlichen Grundlagen im Zuge der Aufstellung eines B-Planes gewährleisten eine, nicht nur den Rahmen zukünftiger gewerblicher Nutzungen bestimmende Entwicklung im Interesse einzelner Betriebe und der Schaffung von Arbeitsplätzen, sondern darüber hinaus auch Festsetzungen im Interesse der schutzwürdigen Nachbarschaften. (max. zulässige Emissionskontingente u.a.).

Das im BauGB rechtlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des B-Planes gewährleistet im Übrigen eine gesicherte Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) sowie der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung, öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen etc.) und Transparenz.

Die Anmerkungen mehrerer Besucher/innen auf der Informationsveranstaltung am 02.08.2017 zur Nachbarschaft werden demgem. aufgenommen. Anmerkungen sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

1.2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen ringsum gut erschlossenen Planbereich, der im F-Plan als „Gewerbegebiet“ (GE) und „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt ist. Sämtliche baulichen und betrieblichen Entwicklungen auf dem ehem. DASG-Gelände wurden seit Jahrzehnten bisher als Einzelvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S. von § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert, genehmigt und gebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblich/ industrieller Nutzungen im Plangebiet ist seit Jahrzehnten gesichert und größtenteils - punktuell nur mit üblichen betriebsbezogenen kleinen Änderungen - auch umgesetzt.

Eine flächenmäßige klare städtebauliche Gesamtstrategie für das Gesamtgebiet bzgl. städtebaulich zulässiger Nutzungen liegt im Interesse mehrerer Seiten:

- der gewerblichen Nutzer bzgl. ihrer klar definierten Nutzungsmöglichkeiten insbes. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung
- der schützenswerten Wohnnachbarschaften vor unkoordinierten gewerblichen Einzelsiedlungen
- der Nutzung der vorhandenen gewerblichen Infrastrukturen zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit diesem möglichen Interessenausgleich sollen gewerblich/ industrielle Nachnutzungen gesucht und fortgeführt werden, erstmalig aber auf die Basis einer verbindlichen Bauleitplanung Grundlage gestellt werden. Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des **qualifizierten B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ gem. § 30 BauGB** als **stadtentwicklungspolitisch relevante Angebotsplanung** erforderlich.

Bei der vorliegenden Aufstellung des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ handelt es sich nicht um die Fragestellung der erstmaligen grundsätzlichen planungsrechtlichen Zuläs-

sigkeit gewerblich/ industrieller Nutzungen im Bereich Gniesbreite/ Bruchweg, sondern vorrangig lediglich um die planungsrechtliche Bestandssicherung der Gesamtflächen südlich des Bruchweges in Form eines B-Planes und nicht in Form ggf. zwischeneinander unabgestimmter Einzelverfahren gem. § 34 BauGB.

Bei den gewählten Festsetzungen des vorliegenden B-Planes wurde dementsprechend besonders darauf geachtet, schwerpunktmäßig nur solche Regelungen in das Planwerk aufzunehmen, die durch die zahlreichen vorausgegangene Einzelverfahren gem. § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert, bereits seit langer Zeit im Grundsatz planungsrechtlich begründet, genehmigt und damit als unverändert zulässig betrachtet werden müssen. Der vorliegende B-Plan vollzieht damit - bis auf die folgenden wenigen Detailfestsetzungen wg. neuerer Entwicklungen - lediglich den vorhandenen planungsrechtlichen Status-Quo Bestand (s. im Einzelnen Pkt. 3):

- Festsetzungen eines Teils des Plangebietes als Mischgebiet (MI) südlich Bruchweg
- Anpassung des Zuschnittes der bereits als Lagerplatz von der Fa. MRG im Südosten des Plangebiets genutzten Teilflächen
- Festsetzung flächenbezogener Teilgebiete mit max. zulässigen Lärmemissionskontingenten
- Festsetzung einer durchlaufenden und freizuhaltenden Trasse für Leitungsrechte zwischen Bruchweg und Gniesbreite (Südabschnitt).

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes wird gem. **§ 13a BauGB** als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Rechtmäßigkeit der Wahl dieses Instrumentariums ist im vorliegenden Fall im Einzelnen begründet durch:

- eine im Plangebiet festgesetzte max. zulässige Grundfläche i.S. des § 19(2) BauNVO von 63.840 qm - d.h. weniger als 70.000 qm - entsprechend § 13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB
- die nach einer erfolgten überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls, s. Pkt. 6 als unselbstständiger Teil dieser Begründung) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien gewonnene Einschätzung, dass die Aufstellung des B-Planes voraussichtlich keine erheblichen, über die wie in zahlreichen Einzelverfahren gem. § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert, bereits planungsrechtlich begründeten, genehmigten und allgem. nach § 34 bzw. 30 BauGB zulässigen hinausgehenden Umweltauswirkungen hat, die ansonsten nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären
- kein Anwendungserfordernis des Ausschlussgebotes gem. § 13a(1) Satz 4 BauGB, nachdem das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den B-Plan die erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
Die Anwendung dieses Ausschlussgebotes betrifft lediglich vorhabenbezogene B-Pläne gem. § 12 BauGB, die mit ihrer Aufstellung für ein konkret zugrundeliegendes und darauf abgestimmtes Vorhaben überhaupt nur in der Lage sind, das Erfordernis zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG oder Landesrecht bestimmen zu können. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch bewusst um die Aufstellung des qualifizierten B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ gem. § 30 BauGB zur Sicherung bereits planungsrechtlich rechtmäßiger Gewerbe-/ Industrienutzungen als stadtentwicklungspolitisch relevante breite Angebotsplanung für in Zukunft ggf. auch wechselnde Vorhaben
- kein Anwendungserfordernis des Ausschlussgebotes gem. § 13a(1) Satz 5 BauGB, nachdem das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG).

Gem. § 13a(2)+(3) BauGB wird gem. o.G. von der Durchführung folgender Verfahrensteile abgesehen:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB i.V.m. Erstellung eines VORENTWURFES für die frühzeitige Beteiligung

- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB i.V.m. Erstellung eines Vorentwurfes
- detaillierte Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB i.S. einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) gem. § 33ff und den Kriterien von Anlage 5 UVP
- detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 4 und den Kriterien von Anlagen 1 + 4 UVP mit Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr.2 nach Anlage 1 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB.

Davon unberührt bleibt die sachgerechte Behandlung der Belange von Natur und Umwelt gem. § 1(7) BauGB und die für Fälle einer gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 qm und 100.00 qm nach § 13a(2) Nr.4 BauGB auch für B-Pläne der Innenentwicklung erforderliche Eingriffsregelung (s. Anhang zur Begründung).

Die **IHK Hannover** trägt mit Schreiben vom 03.04.2018 keine Bedenken zum Entwurf des B-Planes Nr.33 vor. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung die Flächen umfassend neu strukturiert und weiterhin für gewerbliche Zwecke vorgesehen werden.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Aussage der IHK Hannover bestätigt den mit Aufstellung des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ von der Stadt Eschershausen eingeschlagenen Weg zur Vorsorge und Unterstützung der gewerblichen, arbeitsplatzmäßigen und städtebaulich geordneten Entwicklung.

Die Aussage der IHK Hannover zur Neustrukturierung der Flächen und Erhalt der gewerblichen Nutzungen wird demgem. zur Kenntnis genommen. Aussage sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ergänzend in die Begründung mit eingefügt.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung sind die Planungserfordernisse

- Schaffung einer Grundlage gem. § 30 BauGB für die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Baulichkeiten und Nutzungen zzgl. Erweiterungsmöglichkeiten zur Deckung des Bedarfs an **Gewerbe- und Industriegebietsnutzungen** (GE/ GI)
- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage gem. § 30 BauGB für die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Baulichkeiten und Nutzungen zzgl. Erweiterungsmöglichkeiten zur Deckung des Bedarfs an **Mischgebietsnutzungen** (MI).

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 in Neuaufstellung befindlichen **Nds. Landesraumordnungsprogramm 1994** mit Änderungen 2008 und 2012 sowie aus dem ebenfalls in Überarbeitung befindlichen **Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 des LK Holzminden** lassen sich mit Blick auf die vorliegenden Planungsaufgabe u.a. folgende wichtigste, allgemeine großräumige Aussagen als Planungsvorgaben zusammenfassen:

- bedarfsgerechte Gestaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur
- Förderung umwelt- und sozialverträglicher wirtschaftlicher Entwicklung
- Nutzung und Stärkung der vorhandenen regionalen Entwicklungspotenziale
- Stärkung der bestehenden ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe für Sicherung und Erhalt vorhandener sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Sicherung und Schaffung zukunftsorientierter wohnungs- und siedlungsnaher Arbeitsplatzstrukturen.

Die Stadt Eschershausen besitzt mit ihrer Kernstadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Der vorliegende B-Plan führt auf Grundlage der Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes (s. auch Pkt. 1.5) eine erstmalige planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen mit der Möglichkeit kleinräumiger Arrondierungen für Gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen durch.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame F-Plan der ehem. SG Eschershausen stellt den engeren Planungsbereich als „Gewerbegebiet“ (GE) und „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Entlang des Bruchweges sind unmittelbar gegenüber den nördlich gelegenen Wohnbauflächen (W) angrenzende Teilflächen mit einer Kennlinie für „Bereiche mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten“ gekennzeichnet.

Alle übrigen außerhalb des engeren Planbereiches westlich angrenzenden Siedlungsgebiete entlang der Mühlenbergstraße (L 484) sowie im Bereich der Bahnhofstraße sind als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

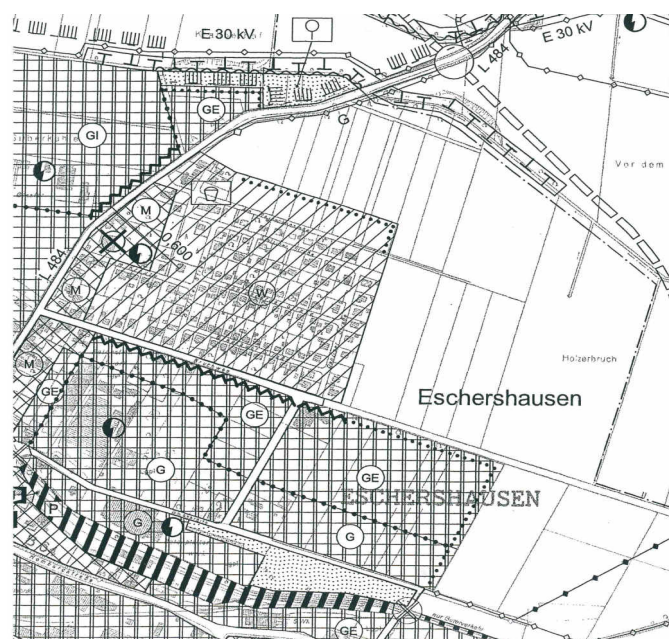
Die ehem. VEV Emmerthal-Vorwohler Eisenbahn südlich außerhalb des engeren Plangebietes ist einschl. des ehem. direkten Gleisanschlusses zu dem DASAG-Werksgelände Griesbreite zwischenzeitlich eingestellt worden. Die zugehörigen Flächen des ehem. Gleiskörpers werden heute als „Lenner Freizeitweg“ überörtlich als Fußgänger- und Radweggrünzug genutzt.

Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes Nr.33 „Griesbreite-West“ entsprechen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB:

- a) Das Plangebiet ist großflächig als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) festgesetzt
- b) die Festsetzung des Mischgebiets (MI) mit gegenüber GE-Gebieten reduziertem Emissionsniveau im nördlichen Plangebietsteil am Bruchweg nimmt die o.g. Kennlinie „Bereiche mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten“ zur Wohngebietsnachbarschaft auf und kann demgem. aus der GE-Darstellung des F-Planes als entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13a(2) Nr.2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des F-Planes punktuell abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der F-Plan ist für den vorliegenden Fall demgem. bzgl. des o.g. Punktes b) im Wege der **Berichtigung** (in einer der nächsten F-Planänderungen, d.Verf.) anzupassen.

Abb.1: **Auszug F-Plan ehem. SG Eschershausen**



Quelle: eigene Darstellung

1.6 Sonstige Planungsvorgaben

Zur fachgerechten planungsrechtlichen Beurteilung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind insges. folgende weitere wesentliche Ausgangs- und Grundlagen zu benennen:

- Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr.33 „Gniesbreite-West“ auf dem Gebiet der Stadt Eschershausen, Ing.Büro BMH, Garbsen 24.03.2017 (s. beiliegende CD)
- Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Gniesbreite-West in der Stadt Eschershausen, Ing.Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover 24.05.2017 (s. beiliegende CD)
- Orientierende Untersuchung Gniesbreite 3 der DASAG GmbH & Co.KG in Eschershausen (Boden-/ Altlastengutachten), Ing.Büro Dr.Röhrs & Herrmann Hildesheim 18.11.2016 (s. beiliegende CD)
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Stilllegung Gniesbreite 6 KANN GmbH Baustoffwerke (Boden-/ Altlastengutachten), Wasser & Boden GmbH, Boppard, Juli 2017 (s. beiliegende CD)
- Umweltauswirkungen - Vorprüfung des Einzelfalles einschl. artenschutzrechtlicher Belange gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 nach Anlage 2 BauGB, Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen Oktober 2017 (s. Pkt. 5 der Begründung)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen August 2018 (s. Anhang der Begründung)
- Städtebauliches Konzept „Gniesbreite - West“, PLANERWERKSTATT 3 Hannover 10.04.2017 (s. Anhang der Begründung)

Digitalfassungen der o.g. Fachbeiträge sind in der Anlage (CD) zur vorliegenden Begründung beigelegt. Alle o.g. Unterlagen können darüber hinaus bei der Stadtverwaltung Eschershausen in der jeweiligen analogen Komplettfassung nachgefragt werden.

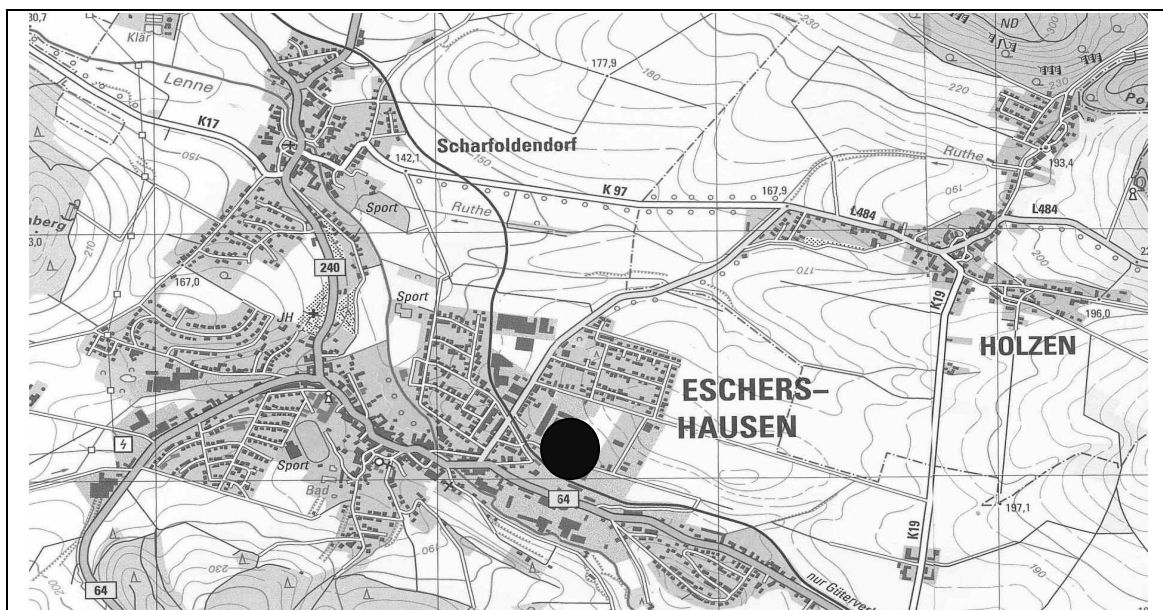
2 Bestand

2.1 Lage des Plangebietes

2.1.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Eschershausen liegt zwischen Holzminden und Einbeck in Nachbarschaft zu Ith, Hils, Vogler und Homburgwald im LK Holzminden. Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand, es grenzt nördlich, westlich und südlich an die vorhandene Ortslage.

Abb.2 : Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Eschershausen

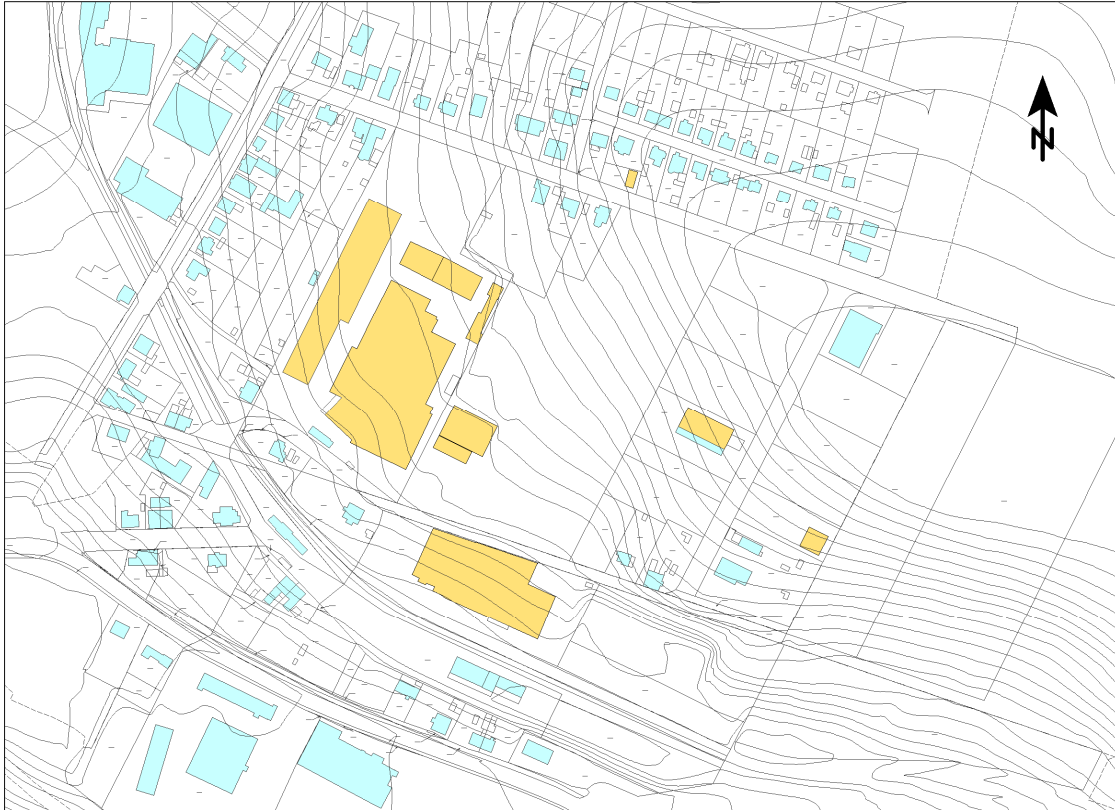


Quelle: Auszug Eschershausen Topografische Karte TK 1:25.000

2.1.2 Topografie

Das Plangebiet besitzt mit einem von Süd/ Südwest nach Nordost ansteigenden Hangprofil eine relativ deutliche Geländemodellierung: Von 162.5 Meter üNN an der südlichen Geltungsreichsgrenze bis 182.5 Meter üNN an der nordöstlichen Plangebietsecke.

Abb.3 : Topografie und Geländemodell



Quelle: LGLN RD Northeim Katasteramt Holzminden + Ing.Büro BMH, Garbsen

2.2 Verkehr

2.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** von Norden und Süden großräumig über die vorhandenen überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Mühlenbergstraße (L 484) sowie Homburg- und Raabestraße (B 64) großräumig erschlossen. Nördlich des Plangebietes ist im Zuge der im Bau befindlichen Ortsumfahrung B 64neu eine Anschlussstelle mit der Mühlenbergstraße (L 484) vorgesehen (s. Anhang).

Das engere Plangebiet ist über die örtlichen Sammelstraßen Ringstraße, Gniesbreite und Bruchweg direkt erschlossen.

2.2.2 Fuß- und Radfahrverkehr

Für Fußgänger bestehen separate Gehwegabschnitte - i. T. als kombinierte Geh-/Radwege und auch nur einseitig - entlang der Mühlenbergstraße (L 484), der Homburgstraße (B 64), der Bahnhofstraße, der Ringstraße, dem Schäferweg, der Gniesbreite und dem Bruchweg.

Die ehem. Gleiskörperflächen der VEV Emmerthal-Vorwohler Eisenbahn südlich des Plangebietes werden heute als „Lenner Freizeitweg“ als überörtlicher Fußgänger- und Radweggrünzug genutzt.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an das Netz des **öffentlichen Personennahverkehrs** (Bus) ist mit den Haltestellen auf der Mühlenbergstraße (L 484) nördlich der Einmündung Ringstraße sowie auf der Raabestraße Ecke Steinweg/ Brunnengasse in fußläufiger Entfernung und auf der Homburgstraße an der Einmündung Bürgermeister-Kassebeere-Straße gewährleistet.

2.2.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die örtlichen Sammelstraßen Gniesbreite, Ringstraße und Bruchweg werden im Zuge ihrer allgemeinen öffentlichen Erschließungsfunktion vereinzelt auch für landwirtschaftlichen Verkehr in Richtung östlich gelegener freier Gemarkung genutzt.

2.3 Bauliche Nutzungen

2.3.1 Bebauung innerhalb des Plangebietes

Das bisher gewerblich genutzte Werksgelände der DASAG / KANN-Gruppe gliedert sich in die Teilflächen

- Teilgrundstück des **Werk I** Gniesbreite 6 südlich der Straße Gniesbreite (leerstehen Lagerhalle, ehemals über Förderband verbunden mit den Betriebsanlagen südlich der Homburgstraße (B 64))
- **Werk II** Gniesbreite 3 nördlich der Straße Gniesbreite (vorhandene bauliche Betriebsanlagen einschl. einer betrieblichen Stellplatzanlage)

Die östlichen Plangebietsteile einschl. Teilabschnitte südlich des Bruchweges sind bisher baulich ungenutzt..

2.3.1 Bebauung außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes befinden sich westlich und südlich typische historische i.d.R. zweigeschossige Einzelhausbebauungen mit Mischnutzungen entlang der Hauptortsdurchfahrten Mühlenberg- (L 484) und Homburgstraße (B 64) ebenso wie an der Bahnhof- und Ringstraße und im Einmündungsbereich Gniesbreite/ Ringstraße mit den bebauten Grundstücken Gniesbreite 1, 2 und 4.

Südlich des Bruchweges befinden sich die Baugrundstücke der ehem. eingeschossigen Direktorenvillen Bruchweg 8 und 10 zzgl. Neubau 8A.

Nördlich des Bruchweges befinden sich großflächig freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauungen.

Östlich des Plangebietes sind im Bereich des Gewerbegebietes und B-Planes „Gniesbreite“ Teilflächen genutzt von der Fa. PROMET (Industrieservice, Schlosserei und Tischlerei), der Fa. TEXCON (Textilfertigung), einem Baugeschäft und Baustofflager (Eschershäuser BauTeam) und einem großflächigen Lagerplatz südlich der Straße Gniesbreite,

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Versorgung

Die Leitungsnetze zur **Versorgung** (Wasser, Elt, Gas, Telekommunikation) sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die zur Nach- und Umnutzung sowie ggf. Neubebauung anstehenden Baugrundstücksflächen werden durch Erweiterung bzw. Erneuerung der Ortsnetze komplett angebunden.

Auf dem Betriebsgrundstück Gniesbreite 3 sowie in der südöstlichen Ecke des Plangebietes befinden sich zwei Umformerstationen (Elt).

Die **Westfalen Weser Netz GmbH** macht mit Schreiben vom 09.03.2018 folgenden Hinweis:

Der Bereich sei auf Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Im Geltungsbereich des B-Planes befänden sich Mittelspannungska-

bel, Niederspannungskabel und Gasleitungen. Es werde gebeten, diese Anlagen in den B-Plan aufzunehmen.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die aufgeführten Anlagen liegen überwiegend innerhalb der vorhandenen Straßenflächen und brauchen demgem. nicht noch zusätzlich in die B-Planzeichnung aufgenommen zu werden.

Lediglich entlang der südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze südlich der Straße Gniesbreite sowie entlang der Westgrenze im südlichen Teilbereich des zentral gelegenen Flurstücks 295/6 führen vorhandene Anlagen mit Leitungsrechten über private Baugrundstücksflächen. Entsprechende Flächen sind zugunsten der Leitungsträger in der Planzeichnung des B-Planes gesondert aufzunehmen. Entgegen der Festsetzungen in der Entwurfsfassung des B-Planes Nr.33 ergeben sich dabei kleinere punktuelle Änderungs- und Ergänzungsbedarfe.

Derartige zusätzliche und/oder geänderte Aufnahmen erfordern eine erneute Auslegung der Planunterlagen i.S. des § 4a(3) BauGB (Änderung oder Ergänzung des Entwurfes nach erfolgter Auslegung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt werden, wird gem. § 4a(3) Satz 2 und 4 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Der Hinweis der Westfalen Weser Netz GmbH zu Versorgungsanlagen wird demgem. aufgenommen. Die Planzeichnung ist entsprechend ergänzt, Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Westfalen Weser Netz GmbH** macht mit Schreiben vom 09.03.2018 desweiteren folgende Hinweise:

Bei der Bauausführung sollten folgende Sachverhalte berücksichtigt werden:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssten der Betriebsstelle wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhang der von der Fa. e-on bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne bestünde die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze o.ä. festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürften Arbeiten in deren Nähe nur von hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen sei auszuschließen.
2. Aus Sicherheitsgründen sei vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Ggf. seien hierfür notwendige Maßnahmen (z.B. Querschläge) nach Anweisung der Fa. e-on durchzuführen.
3. Sollten Änderungen an den vorhandenen Versorgungseinrichtungen notwendig sein, sei ein Ortstermin mit der Betriebsstelle erforderlich. Es werde gebeten, rechtzeitig einen Termin abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich sei. In diesem Fall seien die Kostentragungspflichten zu klären.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen dürfe auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Evt. geplante Anpflanzungen seien in der Nähe der Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen an den Leitungen erforderlich sein, so seien diese mit der Fa. e-on abzustimmen.
5. Je nach Leistungsbedarf künftiger Gewerbebetriebe könne die Aufstellung von Trafostationen erforderlich werden. Der Standort müsse so gewählt werden, dass eine Aufstellung mit einem Autokran gewährleistet werden könne.
6. Die Versorgungsmöglichkeit mit Gas müsse geprüft werden. Sollte sich die Versorgung wirtschaftlich darstellen, werde man dieses Gebiet erschließen. Die technischen Voraussetzungen seien vorhanden.

7. Die Versorgung des ausgewiesenen Baugebietes ist durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes gewährleistet.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise haben keinen direkten Einfluss auf die Inhalte der B-Planfestsetzungen. Er dient lediglich einer sachgerechten und geregelten Versorgung des Plangebietes bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung.

Die Hinweise der Westfalen Weser AG zur Bauausführung und Kostentragungspflichten werden zur Kenntnis genommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die Fa. **Vodafone** macht mit e-mail vom 05.04.2018 folgenden Hinweis:

Im südöstlichen Planbereich (Geltungsbereich des in Teilbereichen aufzuhebenden B-Planes „Gniesbreite“, d.Verf.) befanden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet würde dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den unternehmenseigenen vorhandenen Leitungsbestand abgegeben werden.

Eine Ausbauentcheidung im Plangebiet treffe Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolge eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setze man sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in der Verbindung.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise haben keinen direkten Einfluss auf die Inhalte der B-Planfestsetzungen und dienen einer sachgerechten Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen.

Die Hinweise der Fa. Vodafone zu Telekommunikationsanlagen werden demgem. aufgenommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** macht mit Schreiben vom 23.03.2018 folgenden Hinweis:

Die Trinkwasserversorgung sei über die vorhandenen Leitungen in den Straßen „Bruchweg“ und „Gniesbreite“ für den allgemeinen Gebrauch (Verzehr, Hygiene etc.) gesichert. Die Trinkwasserversorgung sei für gewerbliche und industrielle Produktionszwecke nicht bemessen. Die Inanspruchnahme von Trinkwasser für Betriebs- und Produktionsabläufe sei zu beantragen und dürfe erst nach Genehmigung erfolgen.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis des WVIW dient der Sicherstellung einer ausreichenden Trinkwasserversorgung.

Der Hinweis des WVIW zur Trinkwasserversorgung wird demgem. aufgenommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** macht mit Schreiben vom 23.03.2018 desweiteren folgenden Hinweis:

Die Löschwasserversorgung sei bis zu 48 cbm/h gewährleistet. Darüber hinaus erforderliche Löschwassermengen müssten durch entsprechende Maßnahmen vom Grundstückseigentümer vorgehalten werden.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis des WVIW dient der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

Der Hinweis des WVIW zur Löschwasserversorgung wird demgem. aufgenommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ebenfalls zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

2.4.2 Entsorgung

Gleiches gilt für die **Entsorgung** über die vorhandenen SW- und RW-Kanalnetze im Trennsystem. Auch hier werden die zur Nach- und Umnutzung sowie ggf. Neubebauung anstehenden Grundstücke durch Erweiterung bzw. Erneuerung der Ortsnetze komplett angebunden.

Das in den Gewerbegebiets- (GE) und Industriegebietsflächen (GI) sowie den Mischgebietsflächen (MI) innerhalb des Plangebietes anfallende **Niederschlagswasser** wird gem. Entwässerungsmodell des WVIW mit den vorhandenen Anlagen bis zu einem Versiegelungsgrad von GRZ 0,4 geordnet abgeleitet. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen großflächigen

Oberflächenbefestigungen und gem. der Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,8 sind die Grundeigentümer verpflichtet, alle auf den Baugrundstücksflächen durch über den Versiegelungswert 0,4 hinausgehende Versiegelungen anfallenden zusätzlichen Niederschlagswasser auf den betreffenden Grundstücken zurückzuhalten sowie gereinigt und gedrosselt abzugeben (s. Textliche Festsetzungen § 7 Abs.1).

Durch zukünftige gewerblich/ industrielle Folgenutzungen können bei Abfuhr des **Schmutzwassers** ggf. nutzungs- und produktionsbedingte Verunreinigungen, Verstopfungen und Absetzungen u.ä. auftreten. Soweit dies über die Vorschriften der allgemeinen Entsorgungsbedingungen von Schmutzwasser hinausgehen sollte, sind die Grundeigentümer vor Abgabe in die Kanalisation zur entsprechenden Vorbehandlung auf ihren Grundstücken verpflichtet (s. Textliche Festsetzungen § 7 Abs.2).

Die Müllentsorgung erfolgt durch den LK Holzminden.

Der **WVIW** macht mit Schreiben vom 23.03.2018 desweiteren folgenden Hinweis:

In Eschershausen sei ein Abwassertrennsystem bestehend aus einem Schmutzwasser- und Regenwasserkanal installiert. In den Schmutzwasserkanal dürfe nur häusliches Schmutzwassereingeleitet werden. Schmutzwasser aus z.B. Produktionsprozessen sei entsprechend der „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB) zu behandeln. Grundsätzlich sei jede Schmutzwassereinleitung zu beantragen. Die Einleitung dürfe erst nach erfolgter Genehmigung erfolgen. In den Straßen „Bruchweg“ und „Gniesbreite“ sei eine Schmutzwasserleitung vorhanden.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis des WVIW dient der Sicherstellung einer ausreichenden Schmutzwasserentsorgung.

Der Hinweis des WVIW zur Schmutzwasserentsorgung wird demgem. aufgenommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ebenfalls zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** macht mit Schreiben vom 23.03.2018 desweiteren folgenden Hinweis:

In den Regenwasserkanal dürfe nur Niederschlagswasser eingeleitet werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Regenwasserleitungssystems in Verbindung mit den Entwicklungen der Niederschlagsereignisse sei die Flächenversiegelung und Befestigung auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich auf 40% begrenzt. Das auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser könne über den Regenwasserhausanschluss direkt eingeleitet werden, wenn es den Benutzungsbedingungen der AEB's entspreche.

Werde das Niederschlagswasser betriebsbedingt verunreinigt sei eine entsprechende Regenwasserbehandlung auf dem betreffenden Grundstück erforderlich. Niederschlagswasser, welches aufgrund eines höheren Versiegelungs- und Befestigungsgrades auf dem Grundstück anfallt, sei entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitung des Niederschlagswassers dürfe erst nach Genehmigung erfolgen.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis des WVIW dient der Sicherstellung einer ausreichenden Regenwasserentsorgung.

Der Hinweis des WVIW zur Regenwasserentsorgung wird aufgenommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ebenfalls zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

2.5 Soziale Infrastruktur

2.5.1 Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im **öffentlichen Bereich** sind im Wesentlichen innerhalb der Eschershäuser Stadtmitte komplett vorhanden. An öffentlichen Einrichtungen sind dabei vorrangig zu nennen:

- Rathaus
- Schulzentrum
- Museum
- Büchereien

- Kirchen
- Kindergärten/ -spielplätze/ Spielkreise
- Jugend-/ Altenbetreuung
- Sportplätze/ -halle
- Freiband 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
- Alteinrichtungen
- Ärzte
- Apotheken
- Poststelle etc.

2.6 Immissionen, Emissionen und Altlasten

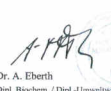
Immissionen bzw. **Emissionen** betreffen im vorliegenden Fall im Wesentlichen mögliche Auswirkungen gewerblich/industrieller Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf die umgebenden Nachbarschaften mit ihren jeweils unterschiedlichen Schutzbedürftigkeiten.

Dies betrifft im vorliegenden Fall mögliche Einwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm (s. hierzu Pkt. 3.1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und 4. 2 Lärmentwicklung sowie Pkt. 6 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 und Anlage 2 BauGB).

Eine informelle Vorabfrage beim LK Holzminden bzgl. möglicher **Altlasten** im Plangebiet hat ergeben, dass für die Baugrundstücksflächen der DASAG / Fa. KANN nördlich (ehem. Werk I, Gniesbreite 3) und südlich (ehem. Werk II, Gniesbreite 6) der Straße Gniesbreite im Zuge der Verkaufsverhandlungen zwei entsprechende getrennte Bodengutachten zu evt. Altlasten von der Fa. KANN in Auftrag gegeben wurden.

Die Ergebnisse des Gutachtens für das **ehem. Werk I Gniesbreite 3** sind ebenda unter Pkt. 7 und 8 auf den Seiten 37 - 42 zusammengefasst und werden im Folgenden im Original in die vorliegende Begründung eingefügt:

Abb.4 : Titelblätter Altlastenuntersuchungen

Dr. Röhrs & Hermann Bauingenieurwesen und Geodäsie	
Innengarten 15 31134 Hildesheim Telefon: 05121-99985-0 Telefax: 05121-99985-11 www.roehrs-hermann.de mailto:mail@roehrs-hermann.de	KANN GMBH BAUSTOFFWERKE
Projekt: OU Werk Gniesbreite 3, Eschershausen Projekt-Nr.: 1103-001	WERK ESCHERSHAUSEN GNIESBREITE 6
Orientierende Untersuchung des Werks Gniesbreite 3 der DASAG GmbH & Co. KG in Eschershausen	
Auftraggeber: KANN GmbH Baustoffwerke Bendorfer Straße 56170 Bendorf	ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG DES UNTERGRUNDES IM RAHMEN DER STILLEGUNG
Projektleiter: Dr. A. Eberth Berichtverfasser:	Datum: 2016-11-18 Bericht geprüft:
 Dr. A. Eberth Dipl.-Biochem. / Dipl.-Umweltwiss.	 Dr. J. Röhrs Dipl.-Geol.

Boppard, im Juli 2017
BR-017

WASSER + BODEN
Gesellschaft für angewandte Geo- und Ingenieurgeowissenschaften
Am Heidepark 6
D-38114 Boppard-Quadrath

Quellen: Ing.Büro Dr.Röhres & Herrmann sowie Ing.Büro WASSER und BODEN

7 Gefährdungsabschätzung

7.1 Boden

Eine Untersuchung des Oberbodens zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde im Zuge dieser Untersuchung nicht durchgeführt. Auf die Untersuchung wurde verzichtet, da das Werksgelände an der Griesbreite fast vollständig versiegelt ist und damit der Direktkontakt mit dem Boden sowie die Bildung von Verwehungen unterbunden sind. Solange diese Umstände gewährleistet sind, besteht keine Gefährdung für Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Bei der Untersuchung des Bodens aus tieferen Bodenhorizonten wurden auf den einzelnen Kontaminationsverdachtsflächen kaum organoleptische Auffälligkeiten durch Kraftstoffe, Öle oder andere Verdachtsschadstoffe festgestellt. Eine Untersuchung der natürlich anstehenden Bodenmaterialien wurde daher zugunsten der Erkundung der Schadstoffbelastung der künstlichen Auffüllungen des Geländes zurückgestellt. Auf großen Teilen des Werksgeländes wurden im Bereich der KV-Flächen künstliche Aufschüttungen mit Anteilen an schadstoffhaltigen anthropogenen Fremdstoffen wie Bauschutt, Schlacke und Asphalt bzw. auch Bruchstücke der lokal erzeugten Asphaltkalkplatten festgestellt. Die Auffüllungen sind in einigen Fällen durch hohe Konzentration an MKW und PAK gekennzeichnet. Die Quelle der PAK liegt vermutlich im Asphalt, bzw. den Asphaltkalkplatten sowie den Schlacken der abgelagerten Reststoffe. Die Belastungen mit MKW sind vermutlich mehr auf die in den Reststoffen vorhandenen geogenen Bitumengehalte als auf Einträge durch den Gebrauch von MKW zurückzuführen. Eine Belastung des Bodens durch Kraftstoffe, Öle und sonstige Schmierstoffe, die ebenfalls für erhöhte MKW-Werte verantwortliche sein können, konnte aufgrund fehlender organoleptische Auffälligkeiten der Proben nicht festgestellt werden. Aromatische Kohlenwasserstoffe und halogenierte aliphatische Kohlenwasserstoffe als weitere Verdachtsparameter konnten nur in sehr geringen Konzentrationen festgestellt werden. Eine Gefährdung von Boden und Grundwasser geht von diesen Stoffkonzentrationen nicht aus.

Bei einer Bewertung der Bodenproben nach der auf einen vorsorgenden Grundwasserschutz ausgerichteten LAGA TR Boden zeigt sich, dass eine Vielzahl von Einzelproben einer Zuordnungsklasse > Z 2 zugeordnet werden können, was bedeutet, dass dieses Material nach

heutigen Regeln auch unter versiegelten Flächen nicht eingebaut werden darf. Verantwortlich hierfür sind meist die PAK-Konzentrationen, teilweise auch die MKW-Konzentrationen. Diese Einstufung gilt nur für die jeweiligen untersuchten Einzelproben und ist nicht repräsentativ für eine Gesamtmenge eines eventuell in der Zukunft anfallenden Bodenaushubs. Für diesen muss im konkreten Fall eine erneute abfalltechnische Einstufung und Bewertung nach den Regeln der LAGA TR Boden /11/ und ggf. der DepV /19/ erfolgen.

Die Zuordnung der hier untersuchten Einzelproben zu Verwertungsklassen der LAGA TR Boden ist dennoch hilfreich, da hierdurch abgeschätzt werden kann mit welchen Schadstoffbelastungen und Entsorgungskosten bei Tiefbauarbeiten in einem bestimmten Bereich des Werksgeländes gerechnet werden muss. Bei Ausbaumaterialien aus einem Bereich, dessen Einzelproben hier einer Zuordnungsklasse > Z 2 zugeordnet wurden, muss damit gerechnet werden, dass im Fall von Auskofferungsarbeiten schadstoffhaltiger Bodenaushub anfällt der nicht mehr verwertet werden kann und daher einer geordneten Entsorgung, teilweise als gefährlicher Abfall, zugeführt werden muss.

Die höchsten MKW- und PAK-Konzentrationen zeigt die Baustoffprobe aus dem Kompressorenraum (KRB-08). Hier ist auch die Benzo(a)pyren-Konzentration von 50 mg/kg überschritten, so dass dieses Material im Ausbaufall als Gefahrstoff gemäß Gefahrstoffverordnung /15/ einzustufen ist. Beim Ausbauen des Materials sind die Anforderungen der TRGS 551 (Teer und andere Pyrolyseprodukte aus organischem Material) /16/ einzuhalten und eine Sicherheitsfachkraft gemäß TRGS 524 /17/ / BGR 128 /18/ zu benennen. Eine Verpflichtung zum Ausbau des Materials besteht jedoch nicht da es sich bei dem Kompressorenraum um einen Raum für technische Installationen handelt und keinen Aufenthaltsraum für Menschen darstellt.

Durch die Überschreitung der Maßnahmenschwellenwerte der LAWA-Empfehlung besteht prinzipiell eine unmittelbare Gefahr der Entstehung eines Grundwasserschadens, der in der Regel weitergehende Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung erforderlich macht. Das schadstoffhaltige Auffüllungsmaterial kann durch Niederschlagswasser durchsickert werden, welches Schadstoffe aufnehmen und vertikal verlagern kann. Die festgestellten Belastungen mit PAK und MKW aus Asphaltbindemitteln stellen jedoch prinzipiell Stoffe mit geringer Mobilität dar, da diese nur eine sehr geringe Wasserlöslichkeit aufweisen. Zudem befinden sich zwischen dem belasteten Material und den grundwassergesättigten Bodenschichten

weitgehend wasserundurchlässige Schichten (Hanglehm, Ton- und Mergelsteine des mittleren bis oberen Keuper), die den Übergang des Sickerwassers ins Grundwasser weitgehend blockieren und die zudem eine Retardation von organischen Schadstoffen an Bodenpartikeln auf dem Sickerwassertransportweg bewirken. Ein weiterer Faktor, der einen Schutz des Grundwassers vor Sickerwasseremissionen darstellt, ist die flächenhafte Versiegelung der Grundstücksfläche. Hierdurch wird anfallendes Niederschlagswasser größtenteils oberflächlich direkt in den Vorfluter oder die Kanalisation abgeleitet und nur ein sehr geringer Anteil des Niederschlagswassers kann vor Ort versickern und damit zur Schadstoffmobilisierung beitragen. Eine akute Gefährdung des Grundwassers durch die schadstoffhaltigen Bodenmaterialien der künstlichen Auffüllung besteht aufgrund dieser Rahmenbedingungen daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bei Erhaltung der Oberflächenversiegelung nicht.

In den Bodenschichten der künstlichen Auffüllung von KRB-07 wurden erhöhte Konzentrationen für anionische und kationische Tenside festgestellt. Diese Belastungen liegen hier in einem Konzentrationsbereich, in dem einige Tenside aus diesen beiden Stoffgruppen bereits toxikologische Effekte auf Organismen zeigen. Eine toxikologische Wirksamkeit der nachgewiesenen Tenside kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden, da methodenbedingt keine Tensid-Einzelstoffe nachgewiesen werden können. Wenn, besteht ohnehin nur eine Gefährdung für Grundwasserorganismen. Durch die hydrogeologischen Rahmenbedingungen (Unterbindung einer Sickerwasserbildung durch die Versiegelung, hoher Grundwasserflurabstand, hydraulisch wirksame Sperrschichten zwischen Stoffeintragsbereich und Grundwasseroberfläche) kann eine Stoffverlagerung ins Grundwasser jedoch ausgeschlossen werden. Eine bodenschutzrechtlich relevante Gefährdung für Menschen besteht aufgrund unterbundener direkter Expositionswege ebenfalls nicht.

Bei einer orientierenden Untersuchung durch die Firma HPC im Jahr 1997 /3/ wurde eine Bohrung (RKS 2) im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle abgeteuft und das Bodenmaterial aus der Schicht von 0,25-1,00 m auf Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht. Hierbei konnte ein Gehalt von 97 mg/kg festgestellt werden. In der aktuellen Untersuchung wurden an ähnlicher Stelle (KRB-26: 0,18-0,50 m; KRB-27: 0,16-0,55 m) mit dem heute verwendeten Nachweisverfahren jeweils Befunde unterhalb der Bestimmungsgrenze in Höhe von 100 mg/kg erhalten. Diese Ergebnisse der aktuellen

Untersuchung sind daher in Übereinstimmung mit den Resultaten der Untersuchung aus dem Jahr 1997.

7.2 Bodenluft

Die Bodenluftanalysen zeigen punktuelle geringe Belastungen der Bodenluft mit BTXE-Aromaten in der Größenordnung 0,052 – 0,564 mg/m³. Diese Befunde wurden in 6 von 12 Bodenluftmessstellen festgestellt. In den übrigen Bodenluftmessstellen konnten keine BTXE nachgewiesen werden.

Bei den halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) sind ebenfalls nur teilweise messbare Befunde festgestellt worden. Auch hier sind in 6 von 12 Messstellen LHKW nachgewiesen worden, während in den übrigen sechs Messstellen keine halogenierten Kohlenwasserstoffe nachweisbar waren. Die festgestellten Belastungen liegen in der Größenordnung 0,09 - 4 mg/m³.

Die auf das Schutzgut Grundwasser bezogenen Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA /10/ sind sowohl für BTXE als auch für LHKW unterschritten. Eine Gefährdung für Emissionen ins Grundwasser besteht daher nicht, ist aufgrund der hydrogeologischen Standortssituation (s. o.) jedoch ohnehin unwahrscheinlich.

Zur Abschätzung einer Gefährdung von Menschen über Emissionen aus der Bodenluft in die Raumluft von Gebäuden, wurden die Bodenluftmesswerte auch den Orientierenden Hinweisen auf Prüfwerte der LABO /12/ gegenübergestellt. Bei der Ableitung der Orientierenden Hinweise auf Prüfwerte wird ein Transferfaktor von 1:1.000 zugrunde gelegt, d. h. dass es beim Eintritt von Bodenluft in Gebäude zu einer Verdünnung um den Faktor 1.000 kommt. Aufgrund der geringen nachweisbaren Stoffkonzentrationen für BTXE und LHKW in der Bodenluft sind die Orientierenden Hinweiswerte deutlich unterschritten, so dass eine Gefährdung für Menschen über den Transferpfad Boden-Bodenluft ausgeschlossen werden kann.

Bei der Untersuchung der Bodenluft auf flüchtige Schadstoffverbindungen konnte keine Gefährdung für Menschen oder die Umwelt festgestellt werden.

8 Handlungsbedarf / Weitere Maßnahmen

Die Boden- und Bodenluftuntersuchung auf diversen Kontaminationsverdachtsflächen des Werksgeländes der DASAG GmbH & Co. KG hat ergeben, dass es durch den jahrzehntelangen Produktionsbetrieb zur Herstellung von Asphaltkalkplatten und Betonplatten zu keinen offensichtlichen Belastungen durch die jeweilige Nutzung der einzelnen Flächen gekommen ist. In vielen Bereichen ist das Grundstück in der Vergangenheit jedoch durch schadstoffhaltige Materialien aufgefüllt wurde. Hierbei handelt es sich um Bodenmaterial mit anthropogenen Fremdstoffen wie Bauschutt, Schlacke, Asphalt und Bruchstücken der vor-Ort produzierten Asphaltkalkplatten. Die ermittelte Mächtigkeit der aufgefüllten Bodenschichten liegt bei 0,00 – 1,80 m.

Durch die Versiegelung der Oberfläche oder durch Grünbedeckung ist ein Direktkontakt, und damit eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch, nicht vorhanden. Bei Bauarbeiten auf dem Grundstück, bei dem die Versiegelung aufgebrochen und Bodenmaterial ausgehoben wird, kann jedoch eine direkte Gefährdung vorhanden sein. Aufgrund hoher MKW- und PAK-Belastungen kann das in Teilbereichen anfallende Material (Auffüllungen aus Bauschutt und Bodenmaterial) nicht mehr verwertbar sein und muss fachgerecht und ggf. auch als gefährlicher Abfall entsorgt werden. Die wirklichen Schadstoffbelastungen des anfallenden Bodenaushubs sind im konkreten Fall an dem ausgehobenen Bodenmaterial gem. den Vorgaben der Technischen Regel der LAGA /11/ und ggf. auch den Vorgaben der DepV /19/ zu ermitteln.

Beim Rückbau von Gebäuden kann es dieser Untersuchung zufolge vorkommen, dass in asphaltartigen Bodenbeschichtungen PAK-Stoffkonzentrationen vorliegen, durch die diese als Gefahrstoff einzustufen sind. Dementsprechend sind für die Arbeiten angepasste Arbeitsschutzvorkehrungen zu treffen und die Arbeiten durch einen Fachgutachter und Koordinator gemäß TRGS 524 bzw. BGR 128 zu begleiten. Vor Aufnahme solcher Arbeiten sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen in einem Arbeits- und Sicherheitsplan zu beschreiben.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Untersuchung konnten mit Ausnahme schadstoffhaltiger Geländeauffüllungen (teils nicht verwertbar und auch gefährlicher Abfall) keine Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden. Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser können bei Erhaltung der Versiegelung der Werksfläche ausgeschlossen werden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind unserer Erkenntnis nach keine weiterführenden Untersuchungen im Zuge der Stilllegung der immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage erforderlich.

Die Ergebnisse des Gutachtens für das **ehem. Werk II Gniesbreite 6** sind ebenda unter Pkt. 1 auf den Seiten 1 - 2 zusammengefasst und werden im Folgenden ebenfalls im Original in die vorliegende Begründung eingefügt:

KANN GMBH BAUSTOFFWERKE

WERK ESCHERSHAUSEN STILLEGUNG GNIESBREITE 6

ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNGEN DES UNTERGRUNDES IM RAHMEN DER STILLEGUNG

1. Auftrag und Zusammenfassung

Die KANN GmbH Baustoffwerke reichten mit Datum vom 09.05.2016 die Anzeige über die Einstellung des Betriebes an den Werksstandorten „Eschershausen“, „Gniesbreite 3“ und „Gniesbreite 6“ gem. § 15 Abs.3 BImSchG an. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim teilte im Schreiben vom 13.05.2016 (Az. HI000023893-27 12-2) mit, dass die eingereichten Antragsunterlagen noch um eine Historische Recherche zu ergänzen sind und das weitere Vorgehen abzustimmen sei.

Die Historischen Recherchen für die beiden Standorte „Gniesbreite 3“ und „Gniesbreite 6“ wurden durch das Büro „Rainer Hartmann – Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie GmbH“ aus Göttingen erarbeitet und in den Abschlussberichten vom 16. Dezember 2016 (Gniesbreite 3) und vom 06. Januar 2017 (Gniesbreite 6) dokumentiert.

Das weitere Vorgehen wurde mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim und dem Landkreis Holzminden in den Gesprächsterminen vom 09. November 2016 und 08. Mai 2017 abgestimmt (Vermerk GAA Hildesheim, Az. HI000023893-34 12-2).

Für den Standort „Gniesbreite 3“ wurde eine Orientierende Untersuchung des Untergrundes durch das Büro Dr. Röhrs & Herrmann aus Hildesheim durchgeführt und per Gutachten vom 19.11.2016 dokumentiert. Im Ergebnis kommt der Gutachter zum Schluss, dass es durch den Produktionsbetrieb zu keinen offensichtlichen Belastungen gekommen ist. Belastungen bestehen lediglich durch Geländeauffüllungen mit schadstoffhaltigen Materialien (Bauschutt, Schlacken, Asphalt, etc.). Diese stellen jedoch durch Versiegelung der Oberflächen keine Gefährdung für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ dar. Im Nachgang zur Betriebsbegehung

durch das Gewerbeaufsichtsamt vom 08.05.2017 reichte die KANN GmbH Baustoffwerke mit Schreiben vom 24.05.2017 ergänzende Unterlagen ein:

- Unterlagen für den Landkreis Holzminden
- Unterzeichnetes Protokoll zur Zeitzeugenbefragung bezüglich der Fragestellung, inwieweit auch Teer am Standort Gniesbreite 3 bzw. 6 eingesetzt wurde
- Entsorgungsnachweise Restmengen Gefahrstoffe und Sicherung offene Grube

Für den Standort „Gniesbreite 6“ wurde eine Orientierende Untersuchung des Untergrundes durch das Büro Wasser und Boden GmbH durchgeführt. Der Ergebnisbericht wird hiermit vorgelegt.

Die Arbeiten umfassen eine Erkundung des Untergrundes durch 13 Bodenluftuntersuchungen und 13 Rammkernbohrungen. Es erfolgte eine sensorische und analytische Prüfung von Bodenproben sowie der Bodenluft auf potentiell vorhandene Verunreinigungen.

Als Bewertungsgrundlage wurden die Prüfwerte der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die Orientierungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) herangezogen. Bei der Beurteilung wurde eine gewerbliche Folgenutzung zugrunde gelegt. Die bodenschutzfachliche Begutachtung führte zu folgenden Ergebnissen:

- Am Standort bestehen keine Hinweise auf produktionsbedingte Belastungen des Untergrundes.
- Eine Befragung von Zeitzeugen ergab, dass Ihrer Kenntnis nach keine teerhaltigen Stoffe an den Produktionsstätten „Gniesbreite 3“ und „Gniesbreite 6“ eingesetzt wurden.
- Im Einklang hierzu wurden im Rahmen der Untergrunderkundungen keine teerpechhaltigen Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen angetroffen.
- Unter der Bodenplatte des Kompressorraums und im südwestlichen Abschnitt des Lagerplatzes wurden lokale Verunreinigungen durch Schlacken- und Aschenhaltige Auffüllungen festgestellt. Der Einbau dieser Auffüllungen diente zur Egalisierung des hängigen Geländes bzw. zur Baugrundverbesserung. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung stellen diese jedoch keine Gefährdungen für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ dar.

Im Rahmen zukünftiger Tiefbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die belasteten Auffüllungen abfalltechnisch eingestuft und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.

§SER UND BODEN GmbH

Die Ergebnisse beider o.g. Gutachten wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für die vorliegenden Bauleitplanung geprüft und in Pkt. 6 „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § UVPG“ entsprechend bewertet.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen Bruchweg und Gniesbreite (Stadt Eschershausen) - komplett in privatem Einzel- Eigentum.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Festsetzungen

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.33 umfasst insgesamt **ca. 8,95 ha** und liegt innerhalb der Gemarkung Eschershausen, Flur 006. Er wird begrenzt

- im **Norden** durch Nordgrenze des Flurstücks 765/3 (Straße Bruchweg)
- im **Osten** durch die Ostgrenze des Flurstücks 296/6, einen Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 632/761 (Straße Gniesbreite) sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 316/7 und 316/8
- im **Süden** durch die Südgrenze des Flurstücks 316/8, die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 320/8 sowie einen Abschnitt der Südgrenze des Flurstücks 294/6 (Straße Gniesbreite)
- im **Westen** durch die Nord- und Südgrenzen des Flurstücks 748/291 (Ringstraße), die Südgrenze des Flurstücks 294/3 sowie einen Abschnitt des Flurstücks 765/3 (Straße Bruchweg).

Der o.g. räumliche Geltungsbereich beinhaltet die **Aufhebung von Teilflächen des rechtswirksamen B-Planes „Gniesbreite“**.

Frau **Carmen Stache** und Herr **Oliver Niebling**, wohnhaft Gniesbreite 9, 37632 Eschershausen stellten mit Schreiben vom 22.01. und 24.05.2017 folgende Frage:

Warum würden nicht auch alle Grundstücke im Zuge der Straßenzüge Mühlenberg, Bruchweg und Gniesbreite in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen ?

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Gem. § 1(3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches unmittelbares städtebauliches Erfordernis besteht - im Gegensatz zu den nach Aufgabe der Fa. KANN/DASAG im Geltungsbereich des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ gelegenen gewerblichen Flächen mit aktueller Entwicklungsnotwendigkeit - für die genannten Baugrundstücke entlang Mühlenbergstraße, Bruchweg und Gniesbreite (östlicher Abschnitt) nicht. Hier besteht kein Regelungsbedarf. Die Berücksichtigung von Belangen der Bewohner entlang der genannten Straßenzüge (wie z.B. Verkehr, Schall etc.) erfolgt durch die gewählten Festsetzungen im B-Plan Nr.33.

Die Frage von C.Stache und O.Niebling zum Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereiches wird demgem. negativ beantwortet. Frage sowie Prüfung und Abwägung sind jedoch hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

3.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr.33 wird gem. § 1(3) BauNVO die **Art der baulichen Nutzung** festgesetzt (s. Textliche Festsetzungen):

in den mit GE festgesetzten Flächen
--

Gewerbegebiet (GE) i.V.m. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig gem. § 8(2) BauNVO sind dabei:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8(3) BauNVO sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO sind von § 8(2) und (3) BauNVO:

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe auch in der Größenordnung unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche und Tankstellen.

Mit den o.g. Festsetzungen sollen die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen einschl. zukünftiger Betriebserweiterungsmöglichkeiten und -umnutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Die Möglichkeit für betriebliches Wohnen soll nur ausnahmsweise zulässig sein, um eine punktuelle Steuerung im Einzelfall zu sichern. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die Vermeidung möglicher Ansprüche an einschränkende Lärmschutzauflagen. Gleiches gilt für Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken. Ähnliches gilt auch für Anlagen für sportliche Zwecke, deren ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen damit im Einzelfall steuerbar bleiben soll.

Der grds. Ausschluss von Vergnügungsstätten soll verhindern, dass an diesem speziellen Standort die Ansiedlung möglicher Nutzungen mit erhöhtem öffentlichen Ziel- und Quellverkehr vollzogen werden könnte. Der Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe wie z.B. größerer Super- und Verbrauchermärkte soll zusätzlich die Schwächung der vorhandenen Angebote in der Eschershäuser Stadtmitte und gemeinsam auch mit dem Ausschluss von eigenständigen Tankstellen zusätzlichen Verkehr vermeiden. Firmenbezogene Werkstankstellen sind als Teil der Betriebsanlagen allgemein zulässig.

in den mit **GI** festgesetzten Flächen

Industriegebiet (GI) i.V.m. § 9 BauNVO

Allgemein zulässig gem. § 8(2) BauNVO sind dabei:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8(3) BauNVO sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO sind von § 8(2) und (3) BauNVO:

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe auch in der Größenordnung unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche und Tankstellen.

Mit den o.g. Festsetzungen sollen die bereits vorhandenen industriellen Nutzungen einschl. zukünftiger Betriebserweiterungsmöglichkeiten und -umnutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Die Möglichkeit für betriebliches Wohnen soll nur ausnahmsweise zulässig sein, um eine punktuelle Steuerung im Einzelfall zu sichern. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die Vermeidung möglicher Ansprüche an einschränkende Lärmschutzauflagen. Gleiches gilt für Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken, deren ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen damit im Einzelfall steuerbar bleiben soll.

Der grds. Ausschluss von Vergnügungsstätten soll auch in diesen Teilflächen verhindern, dass an diesem speziellen Standort die Ansiedlung möglicher Nutzungen mit erhöhtem öffentlichen Ziel- und Quellverkehr vollzogen werden könnte. Der Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe wie z.B. größerer Super- und Verbrauchermärkte soll zusätzlich die Schwächung der vorhandenen Angebote in der Eschershäuser Stadtmitte und gemeinsam auch mit dem Ausschluss von eigenständigen Tankstellen zusätzlichen Verkehr vermeiden. Firmenbezogene Werkstankstellen sind als Teil der Betriebsanlagen allgemein zulässig.

In den mit **MI** festgesetzten Flächen

Mischgebiet (MI) i.V.m. § 6 BauNVO

Allgemein zulässig gem. § 6(2) BauNVO sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig gem. § 6(1) i.V.m. § 1(5) BauNVO sind:

Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO von § 6(3) BauNVO sind:

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe auch in der Größenordnung unter jeweils 800 qm Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen.

Mit den o.g. Festsetzungen soll der Bebauungsstreifen südlich des Bruchweges mit den historisch gewachsenen ehem. zum DASAG-Gelände zugehörigen Direktorenvillen bzw. -wohnhäusern als Gebietsgliederung zwischen GE- und WA-Gebieten in Form eines „Mischgebietes“ (MD) weiterentwickelt werden. Damit können u.a. sowohl die bereits genutzten Abstell- und Lagerflächen als auch Wohnhausnutzungen, die nicht zu den angrenzenden Gewerbegebieten gehören planungsrechtlich am geeignetsten abgesichert werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben auch in der Größenordnung unter jeweils 800 qm Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll sichergestellt werden, dass kein zusätzliches und erhöhtes Verkehrsaufkommen die Erschließung des Gewerbegebietes und die nördlich angrenzenden vorhandenen WA-Nutzungen beeinträchtigen.

Für das **Maß der baulichen Nutzung** wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet verzichtet:

- In den mit GE und GI festgesetzten Flächen wird durchgängig die gem. §§ 16(3) i.V.m. 17 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Mit den gewählten Festsetzungen werden die Dichtewerte der bereits vorhandenen bebauten Plangebietsteile berücksichtigt und zukünftigen Neubebauungen ausreichend Raum gegeben.

Die bei gewerblichen Bauten kaum vorhersehbaren z.T. extrem unterschiedlichen Geschosshöhen (z.B. flache Produktionshallen, Silos, Hochregallager o.ä.) lassen eine Festsetzung der max. zulässigen Geschosshöhe wenig sinnvoll erscheinen. Im Interesse der Sicherung einer angemessenen Ortsbildeinpassung ist es jedoch erforderlich, der Höhe der baulichen Anlagen dennoch einen Rahmen zu geben:

Auf der Grundlage der im Plangebiet von Süden (162,5 m üNN) nach Nordosten (177,5 m üNN) ansteigenden Gelände- und Höhenverhältnisse (s. Pkt. 2.1.2) sowie Mindestanforderungen an die vorhandenen und zukünftigen Anlagenhöhen baulicher Gewerbeanlagen, ist deshalb gem. § 18 BauNVO in den mit GE und GI festgesetzten Flächen das **max. zulässige Höchstmaß für bauliche Anlagen durchgängig mit 185 m üNN** festgesetzt (s. Textliche Festsetzungen). Dabei ist unterschieden in die max. zulässigen Höchstmaße für Hauptgebäude in den einzelnen Plangebietsteilen sowie Ausnahmen:

- GE 11:
ausgehend von der durchschnittlichen Höhenlage auf gewachsenem Boden von 175 m üNN ergibt dies eine zulässige Gebäudehöhe von **max. 10 m**
- GE 12, GE 13 + GI 11:
ausgehend von der durchschnittlichen Höhenlage auf gewachsenem Boden von 170 m üNN ergibt dies eine zulässige Gebäudehöhe von **max. 15 m**
- GE 14 + GI 3:
ausgehend von der durchschnittlichen Höhenlage auf gewachsenem Boden von 165 m üNN ergibt dies eine zulässige Gebäudehöhe von **max. 20 m**.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile und Sonderbauten wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenträger, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter sind zulässig. Die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen können durch Abgrabungen im Gelände erhöht werden.

Für die gewählten Höhenregelungen werden die im Gelände höchstgelegenen MI-Plangebietsteile südlich des Bruchweges als für das Stadtbild max. verträgliche Obergrenze für bauliche Anlagen ü NN definiert: Für alle weiter südlich gelegenen niedrigeren Gelände- und Plangebietsteile ergeben sich daraus die o.g. gestaffelten jeweils größeren max. zulässigen Gebäudehöhen. Damit werden ausreichend gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet und gleichzeitig auch gesichert, dass in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes nördlich des Bruchweges auf den höchstgelegenen Geländeteilen keine unmaßstäblichen baulichen Anlagen entstehen.

- In den mit MI festgesetzten Flächen wird durchgängig die gem. §§ 16(3) i.V.m. 17 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) mit II festgesetzt. Dachgeschossausbauten sind gem. den Vorschriften der Nds.Bauordnung (NBauO) möglich.

Der **LK Holzminden - Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung/ Regionalplanung** - fordert mit e-mail und Schreiben vom 05.04.2018 Folgendes:

Die ehem. Bahntrasse der VEV Emmerthal-Vorwohler Eisenbahn im Süden des Plangebietes sei im Landes- und im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke“ festgelegt. Diese Vorgabe des LROP und RROP müsse beachtet werden:

Von dieser Trasse sei mit den rechtlichen Festsetzungen und Bauten ein Abstand einzuhalten, der eine Wiedernutzung der Trasse als aktive Bahntrasse nicht unmöglich mache. Damit sei eine Reaktivierungsoption der Trasse für den Bahnverkehr weiterhin offen zu halten und nicht durch das Heranrücken von Planungen und Bauten zu verschließen.

Nähere Erläuterungen s. auch Stellungnahme des LK Holzminden - Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung/ Regionalplanung zur Aufhebung von Teilflächen des B-Planes „Gniesbreite“.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Ein Abstimmungsgespräch beim LK Holzminden am 18.06.2018 ergab zum vorstehenden Sachverhalt folgendes Ergebnis:

Die ehem. Bahntrasse der VEV Emmerthal-Vorwohler Eisenbahn ist seit Jahren zurückgebaut und wird als Freizeitrad- und Wanderweg genutzt. Zwischen der SG Eschershausen-Stadtoldendorf und der VEV besteht ein rechtsgültiger Vertrag über ebensolche Nutzung der ehem. Bahntrasse. Ein Kaufvertrag zwischen der SG und der VEV über die Bahntrassenflächen steht kurz vor dem Abschluss.

Die gesamte o.g. Bahntrasse ist abschnittsweise stillgelegt und/oder vom Bahnverkehr freigestellt (entwidmet). Nach einer erfolgten Abfrage des LK Holzminden bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr konnte im Detail geklärt werden, dass dabei der Abschnitt zwischen dem Vorwohler Bahnhof und Bahnhof Bodenwerder/Linse mit Bescheid vom 29.11.2002 stillgelegt und der Abschnitt zwischen dem Vorwohler Bahnhof und Osterbrak mit Bescheid vom 22.05.2006 desweiteren auch von Bahnbetriebszwecken freigestellt (entwidmet) ist.

Mit der erfolgten Freistellung sind aus Sicht der Regional- und Landesplanung abschließend der LK bzw. das Land Nds zur Anpassung ihrer jeweiligen Planwerke oder zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gefordert.

Unabhängig davon bestehen grds. keine förmlichen Vorgaben über Abstände zu Bahnanlagen wie z.B. bei Bundesfernstraßen, Landes- und Kreisstraßen. So gelten diesbezüglich die üblichen Grenzabstandsregelungen des Bauordnungsrechtes (in Nds. mind. 3 m). Entscheidend ist nicht der Abstand zu den Gleisen, sondern zu der Grundstücksgrenze. Im Weiteren würden etwaig an Bahnstrecken heranreichende schützenswerte Nutzungen neben dem Bauordnungsrecht - wie alle sonstigen Vorhaben auch - zusätzlich gem. der üblichen Fachrechtsvorgaben (Lärmschutz, Umweltrecht etc.) geprüft.

Desweiteren ist bei der vom LK vorgebrachten Frage das Verursacherprinzip zu beachten: Rückt eine schützenswürdige Nutzung an eine bestehende Bahnlinie heran, liegen mögliche Nutzungssicherungen bei dem herangerückten Vorhaben. Im vorliegenden Fall entstünden etwaige Abstands- und Schutzfragen nur nach Wiederaufnahme und Reaktivierung des Bahnbetriebes. Sollten für etwaige herangerückte Nutzungen im Plangebiet des B-Planes Nr.33

Schutzansprüche festgestellt werden, hätte der Verursacher (Bahnnutzung) für entsprechende Schutzmaßnahmen zu sorgen (Lärmschutzwände etc.).

Die heutige gewerbliche Nutzung als Lagerflächen geht an der südlichen Grenze bereits tlw. über die noch rechtsgültigen Baugrenzen des B-Planes „Gniesbreite“ hinaus. Mit der Aufhebung von Teilflächen desselben alten B-Planes und Einbeziehung in den neuen B-Plan Nr.33 werden die Überschreitungen nachträglich planungsrechtlich abgesichert. Eine linienscharfe Beschränkung der Erweiterung der überbaubaren Flächen - z.B. aus Gründen touristischer Belange - auf die heutige Bestandsausdehnung zwecks Beibehaltung des vorhandenen Abstandes von 10 m zur Grundstücksgrenze des Freizeitweges, wird im vorliegenden Fall für nicht zwingend erforderlich gehalten. Die Festsetzung einer max. Ausdehnung der Bauflächen bis auf den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze wird deshalb beibehalten.

Die Forderung des LK Holzminden - Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung/ Regionalplanung bzgl. des Abstandes zum Vorranggebiet „Sonstige Eisenbahnstrecke“ wird demgem. nicht aufgenommen. Forderung sowie Prüfung und Abwägung sind jedoch hiermit ergänzend in die Begründung mit eingefügt.

3.1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Als **Bauweise** ist gem. § 22(2) BauNVO in den mit GE und GI festgesetzten Flächen gem. § 22(4) BauNVO durchgängig „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt: Damit sind gem. heutigen gewerblichen Betriebsanforderungen und bereits vorhandener Baulichkeiten in diesen Teilflächen Gebäudelängen auch über 50 m bis zu max. 175 m zulässig (s. Textl. Festsetzungen).

In den mit MI festgesetzten Plangebietsteilen südlich des Bruchwegs ist „offene Bauweise“ festgesetzt. Damit sollen auch zukünftigen Nutzern ein größtmöglicher Bewegungsspielraum gewährleistet und verschiedene Bauformen (bis max. 50 m Gebäudelängen) ermöglicht werden.

Bei der Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** kann auf die Festsetzung von Baulinien im vorliegenden Fall verzichtet werden. Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt, um ausreichend Bewegungsspielraum bei den einzelnen Grundstücksbebauungen zu gewährleisten. Flexibilität der Grundstücksnutzungen ist auch durch die gem. § 23(5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude- und Lagerplatzteile gegeben (s. auch Pkt. 3.1.7 Flächen mit Leitungsrechten).

Der vorliegende B-Plan Nr.33 „Gniesbreite-West“ grenzt mit seiner nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar an die westliche Geltungsbereichsgrenze des B-Planes „Gniesbreite“. Um zukünftig ggf. grenzüberschreitende Anschlussbebauungen zwischen beiden Plangebieten zu ermöglichen, sind diese explizit als Ausnahme zulässig (s. Textliche Festsetzungen).und GI
Innerhalb der mit GE und GI festgesetzten Flächen dürfen gem. § 18 BauNVO (**Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen**) die als senkrechtes Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der baulichen Anlagen mit der Oberkante der baulichen Anlage das in der Planzeichnung festgesetzte Maß von **185 m üNN nicht überschreiten**. Dies gilt nicht für Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenträger, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter sowie untergeordnete Gebäudeteile. **Werbeanlagen** i.S. von § 50 sowie gem. Anhang zu § 60(1) Nr.10.5 NBauO als zulässige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen das Höhenmaß von **10,00 m** über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

3.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Berücksichtigung der Belange gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1(6) Nr.1 BauGB geht es im vorliegenden Fall um evt. mögliche Zusatzbelastungen der vorhandenen benachbarten Bevölkerung mit Gewerbelärm durch

- die in Aussicht genommenen Neunutzungen auf den Werksflächen der ehem. Betonwerkes durch die Fa. RRW Rückbau & Recycling sowie
- evt. zukünftige Nutzungen auf den bisher ungenutzten Freiflächen bis zur max. möglichen Vollauslastung innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr.33 einschl. des benachbarten B-Planes „Gniesbreite“ von 1970.

Konkret zu betrachten sind im Wesentlichen

- die vorhandenen Baugrundstücke nördlich des Bruchweges mit dem i.T. durch rechtskräftige B-Pläne begründeten Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA),

- südlich des Bruchweges (ehem. Direktoren-Villen) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage
- die Baugrundstücke an der südwestlichen Ecke des Plangebietes im westlichen Abschnitt der Gniesbreite und die vorhandene Bebauung südlich der Ringstraße, beide ebenfalls mit dem durch die langjährige Gemengelage bestimmten Schutzanspruches eines Mischgebietes (MI)
- die Baugrundstücke entlang der Ostseite der Mühlenbergstraße und beidseitig des Bruchweges in seinem Einmündungsbereich in die Mühlenbergstraße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärm entlang der überörtlichen Hauptdurchgangstraße L 484 und vereinzelter handwerklicher/ kleingewerblicher (Dachdecker) Grundstücksnutzungen.

Die i.T. des östlich angrenzenden B-Plangebietes im rechtskräftigen Industriegebiet (GI) seit vielen Jahren mit nicht betriebszugehörigem Wohnen genutzten Grundstücke (kein betriebszugehöriges Wohnen wie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9(3 Nr.1 BauNVO) rechtfertigen - neben ihrer ordnungsrechtlich grds. fragwürdigen Zulässigkeit - keine in Festsetzungen des B-Planes Nr.33 zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Schutzansprüche.

Der Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Bauflächen vor Gewerbelärm wird dabei auf der Grundlage entsprechender Rechtsgrundlagen und Berechnungen gem. Schalltechnischem Gutachten des Ing.Büros BMH, Garbsen vom 24.03.2017 durch die im B-Plan Nr.33 vorgenommene Festsetzung höchstzulässiger flächenbezogenen **Emissionskontingente** für die mit GE bzw. GI festgesetzten Flächen sicher gestellt (s. Textliche Festsetzungen):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	<i>L_{EK, tags}</i>	<i>L_{EK, nachts}</i>
GI3*	70	55
GE11	65	50
GE12	63	48
GE13	60	45
GE14	63	48
GI11	68	50

* Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gniesbreite“, der in diesem Bereich aufgehoben wird.

Das o.g. festgesetzte Gliederungsmodell beschreibt im Ergebnis den beiderseitigen optimalen Ausgleich der Belange eines möglichst gut nutzbaren Gewerbe-/ Industriegebietes mit den Belangen der vorgegebenen Richtwerte zum Schutz der o.g. angrenzenden Nachbarbebauungen:

Mit den im Zentrum sowie in den südöstlich Plangebietsteilen gelegenen Baugebietsflächen sind im Großteil des Gesamtgebietes die typischen Emissionskontingentwerte eines uneingeschränkten GE-Gebietes von 63/65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie eines GI-Gebietes von 68/70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts gewährleistet. Lediglich in den direkt an den schützenswerten Nachbarschaften am äußersten westlichen Plangebietsrand angrenzenden GE-Teilflächen können lediglich die Emissionskontingentwerte eines eingeschränkten GE-Gebietes von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt werden.

Um die planungsrechtliche Festsetzung der flächenbezogenen Emissionskontingente im vorliegenden B-Plan Nr.33 auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelbauvorhaben nach Bauordnungs- und Gewerberecht handhabbar zu machen, sind die Formulierungsempfehlungen des Gutachtens für Ausnahmen und Anwendungen in den textlichen Festsetzungen zusätzlich übernommen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird im Schalltechnischen Gutachten festgestellt, dass auch in der Verkehrsprognose bei Vollauslastung des Gesamtgebietes die rechtlichen Vorsorgegrenzwerte eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten werden. Die so genannten Sanierungsgrenzwerte – Bezugspegel für das bestehende Straßennetz – werden in allen Aufpunkten deutlich unterschritten. Ergänzende Festsetzungen für Maßnahmen des Verkehrslärmschutzes im B-Plan Nr.33 sind demgem. nicht erforderlich (s. auch Begründung Pkt. 2.6 Immissionen, Emissionen und Altlasten sowie Pkt. 4. 2 Lärmentwicklung und Pkt. 5 Umweltauswirkungen - Vorprüfung des Einzelfalls).

3.1.5 Verkehrsflächen

Die planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt gem. § 9(1) Nr.11 BauGB mit folgenden Festsetzungen:

- **Straßenverkehrsflächen:**

Erschließung aus Westen von der Mühlenbergstraße (L 484) über die Straßen Ringstraße/ Gniesbreite im Süden (9 m Regelbreite zzgl. Längsparkstreifen in Höhe Gniesbreite 6 sowie Senkrechtparkstreifen am östlichen Plangebietsende) sowie Bruchweg im Norden (11 m erhöhte Regelbreite wg. zusätzlicher Verkehre von/zu den Wohngebieten nördlich Bruchweg zzgl. Längsparkstreifen in Höhe der Grundstücke Breslauer Straße 4 - 12).

Beide Straßen bilden zusammen mit dem Abschnitt Gniesbreite innerhalb des B-Planes „Gniesbreite“ einen durchgängigen Erschließungs- und Sammelstraßenring.

Der **LK Holzminden - AW Eigenbetrieb Abfallwirtschaft** - weist mit e-mail und Schreiben vom 05.04.2018 auf Folgendes hin:

Für die reibungslose Durchführung der Müllabfuhr seien folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Tragkraft der Straßen: min. 30 t
- Lichtraumprofil: min. 4,00 m durchgehend zzgl. Sicherheitsabstand (auch zu den Seiten), kein Baumwuchs im Sichtbereich
- Straßenbreite: min. 3,55 m (Fahrzeugbreite + Sicherheitsabstand von 0,50 m je Seite)
- Kurvenbereiche: so gestaltet, dass Müllfahrzeuge ausreichend Platz haben, um auszuholen (Schleppkurve - gilt auch an Verkehrsinseln, Blumenbeeten etc....)
- Steigungen/ Gefälle: problemlos durchfahrbar (Überhang des Müllfahrzeuges vorn: ca. 1,00 m, hinten: ca. 2,60 m ohne Radius)
- Bodenschwellen: so gestaltet, dass ein problemloses Überfahren mit einem Müllfahrzeug möglich ist - Achtung: Müllfahrzeuge liegen i.d.R. wesentlich tiefer als Standard-LKW
- Rückwärtsgasse/ Stichstraßen/ Sackgassen: nach Möglichkeit zu vermeiden oder mit geeignetem Wendehammer auszurüsten: Wendekreis eines Müllfahrzeuges ca. 25,00 m (Radius). Wenn nicht möglich: Schaffung geeigneter Sammelplätze für Müllbehälter mit ausreichend dimensionierter Abstellmöglichkeit.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen einer sachgerechten Abfallbewirtschaftung des Plangebietes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße der öffentlichen Verkehrsflächen übernehmen im Wesentlichen den vorhandenen Bestand und sind auf der Grundlage der einschlägigen Ausbaurichtlinien auch bereits heute auf die o.g. Anforderungen ausgelegt.

Die Hinweise des LK Holzminden - Abfallwirtschaft zur Müllabfuhr werden aufgenommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

3.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zur weiteren Sicherstellung der betrieblichen Stromversorgungen sind zwei vorhandene Umformerstationen in die zeichnerischen Ausweisungen übernommen:

- im Zentrum des ehem. Betriebsgeländes der DASAG/ Fa. KANN nördlich der Gniesbreite (ehem. Werk I)
- in der Mitte der GE-Flächen südlich der Gniesbreite (ehem. Werk II) unmittelbar am Rand der Straßensüdgrenze.

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

Zur Sicherung des südlich der Straße Gniesbreite auf dem Flurstück 316/7 gelegenen gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopes GB 4023/152 ist der entsprechende Bereich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9(1) Nr.20 BauGB in die Planzeichnung übernommen.

3.1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt gem. § 9(1) Nr.21 BauGB desweiteren mit folgenden drei Festsetzungen:

- Mit der erstmaligen Aufstellung eines B-Planes im gesamten Bereich zwischen Bruchweg und Gniesbreite werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung nicht nur - wie bisher - durch einen einzigen, das gesamte Gebiet mit nur einer Betriebsanlage nutzenden Betreibers geschaffen, sondern langfristig z.B. bei Betreiber- oder Eigentumswechsel auch für eine evt. Aufteilung in mehrere kleinere Grundstücke wie z.B. im östlich angrenzenden B-Plangebiet „Gniesbreite“. Die Festsetzungen des B-Planes haben das entsprechend zu berücksichtigen:
Zwischen den Straßen Gniesbreite und Bruchweg sind demgem. auf ganzer Länge in Höhe der Grundstücke Gniesbreite 6 bzw. Breslauer Straße 4 - 12 mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Bebauungen und Lagerplätze sowie Stellplätze und Garagen i.S. von § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig (s. Textliche Festsetzungen).
Damit werden bei Bedarf durch evt. spätere Grundstücksteilungen Flächen für technische Anschlüsse der Grundstücke gesichert.
- Zur Anbindung der vorhandenen Umformerstation in der Mitte des Plangebietes an das Stromleitungsnetz in der Straße Gniesbreite sind entsprechende bestehende Elt-Leitungsrechte über das Flurstück 295/6 mit denselben Ausschlussnutzungen wie oben beschrieben in die Planzeichnung aufgenommen.
- Im Südosten des B-Plangebietes Nr.33 „Gniesbreite - West“ ist aus der Planzeichnung des B-Planes „Gniesbreite“ von 1970 ein Elt-Erdkabel entlang der Ostgrenze der Flurstücke 316/7 und 316/8 übernommen und ebenfalls als mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen in die Planzeichnung aufgenommen.
- Im Südwesten des B-Plangebietes Nr.33 „Gniesbreite - West“ ist gem. Hinweis der Westfalen Weser Netz GmbH ein zusätzliches Leitungsrecht 320/8 entlang der westlichen Grundstücksgrenze übernommen

3.1.9 Flächenbilanz und städtebauliche Werte

Nettobauland		7,75 ha
Gewerbliche Bauflächen	6,25 ha	
Gemischte Bauflächen	1,50 ha	
Verkehrsflächen		0,97 ha
Anteil Bruchweg	0,40 ha	
Anteil Ringstraße/ Gniesbreite	0,57 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,23 ha	0,23 ha

Bruttobauland / B-Plangebiet

8,95 ha

3.2 Hinweise

3.2.1 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraßen Gniesbreite und Bruchweg in die Mühlenbergstraße (L 484) berücksichtigen die B-Plan-Festsetzungen auch die Freihaltung jeweils gem. Straßenverkehrsrecht geforderter **Sichtflächen** bei Einmündungen mit klassifizierten Straßen:

Für die gem. Pkt. 5.2.2.5 EAE erforderliche sog. „Anfahrsicht“ ist dabei aufgrund der örtlichen Situation die in Tab. 14 vorgesehene innerörtliche Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt worden. Da die erforderlichen Dreiecksflächen aufgrund der Abstände bis zum Fahrbahnrand der Mühlenbergstraße (L 484) mit entsprechend ca. 70 m Schenkellängen erkennbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr.33 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.

Als zusätzlicher textlicher Hinweis ist ergänzend 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.“

3.2.2 Aufhebung von Teilflächen des B-Planes „Gniesbreite“

Mit dem rechtskräftigen B-Plan „Gniesbreite“ vom 24.08.1970 wurde seinerzeit die bereits ab 1945 begonnene historische Gewerbeentwicklung zwischen den Straßen „Gniesbreite“ und „Bruchweg“ fortgesetzt. Damit wurde östlich des großen ehem. Betriebsgeländes der DASAG Naturasphalt (Werk II) ein Angebot mit kleineren und mittleren Gewerbegebiets- und Industriegebietsgrundstücken auch für sonstige Betriebe an diesem Standort gemacht.

Im südöstlichen Teilbereich des B-Planes „Gniesbreite“ beschränkte sich die Umfassung des räumlichen Geltungsbereiches noch auf das unmittelbar südlich an die Gniesbreite angrenzende Flurstück 316/7. Das südlich anschließende Flurstück 316/8 gehörte seinerzeit noch zu den Flächen der zwischenzeitlich eingestellten VEV Emmerthal-Vorwohler Eisenbahn. Auch wegen dieser Nachbarschaft waren im o.g. B-Plan von 1970 die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 316/7 noch mit einem größeren Abstand von 10 m zum ehem. Bahngelände festgesetzt worden.

Mit Auflösung der Bahnnutzung bestehen nunmehr uneingeschränkte bauliche Nutzungsmöglichkeiten unter Einbezug beider o.g. Flurstücke und durchgehender überbaubarer Grundstücksflächen. Mit der Aufhebung der betreffenden Teilflächen des B-Planes „Gniesbreite“ (Übersichtsplan s. Anhang) wird die Einbeziehung und Neubeeplanung in die als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB** gefasste neue Aufstellung des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ ermöglicht.

3.2.3 Bodenverunreinigungen

Die beiden vorliegenden orientierenden Untersuchungen des Untergrundes **Bodenuntersuchungen** Gniesbreite 3 + 6 hatten in etwa gleichlautend ergeben, dass es durch den jahrzehntelangen, zwischenzeitlich aufgegeben Produktionsbetrieb der Fa. DASAG/ KANN zu keinen offensichtlichen Belastungen gekommen ist. Belastungen bestehen lediglich durch ehemalige Geländeauffüllungen mit schadstoffartigen Materialien (Bauschutt, Schlacken, Asphalt etc.) zum Zwecke der seinerzeitig gebotenen Geländemodellierung und Baugrunderstellung sowie punktuell durch asphaltartige Bodenbeschichtungen in einzelnen Gebäuden. Diese stellen jedoch insbes. durch die fast vollständige Versiegelung der Oberflächen keine Gefährdung für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ dar.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass die belasteten Auffüllungen und Baustoffe bei evt. späteren (Tief-)Baumaßnahmen abfalltechnisch eingestuft und entsprechend fachgerecht einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss. Ein entsprechender schriftlicher Hinweis ist auf dem Planzeichnungsblatt des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ mit aufgenommen.

Frau **Carmen Stache** und Herr **Oliver Niebling**, wohnhaft Gniesbreite 9, 37632 Eschershausen stellten mit Schreiben vom 22.01. und 24.05.2017 desweiteren folgende Fragen:

In welchem Umfang würden Altlastenuntersuchungen ausgeführt ? Wo seien die Ergebnisse dokumentiert ? Würden zusätzlich Zeitzeugen bei der Festlegung von Probeentnahmepunkten hinzugezogen ?

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Zur Vorbereitung des B-Planes Nr.33 wurden zum Thema Altlasten folgende Fachgutachten erstellt:

- Orientierende Untersuchung Gniesbreite 3 der DASAG GmbH & Co.KG in Eschershausen (Boden-/ Altlastengutachten), Ing.Büro Dr.Röhrs & Herrmann Hildesheim 18.11.2016 (s. der Begründung beiliegender CD)
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Stilllegung Gniesbreite 6 KANN GmbH Baustoffwerke (Boden-/ Altlastengutachten), Wasser & Boden GmbH, Boppard, Juli 2017 (s. der Begründung beiliegender CD).

Bei der Festlegung von Probeentnahmepunkten und bisherigen Nutzungen wurde von den Verfassern der o.g. Fachgutachten u.a. auch Zeitzeugen und Firmenbeteiligte hinzugezogen.

Die Fragen von C.Stache und O.Niebling zu Altlastenuntersuchungen werden demgem. positiv beantwortet. Fragen sowie Prüfung und Abwägung sind hiernit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

3.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für eine sachgerechte Behandlung der Belange von Natur und Umwelt gem. § 1(7) BauGB und für Fälle einer gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 qm und 100.00 qm ist im vorliegenden Fall nach § 13a(2) Nr.4 BauGB auch für einen B-Plan der Innenentwicklung eine gesonderte Eingriffsregelung erforderlich (s. Anhang zur Begründung).

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan sind im vorliegenden Fall **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsgebietes** des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen:

Der **LK Holzminden - Untere Naturschutzbehörde** - weist mit e-mail und Schreiben vom 05.04.2018 in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin:

Ein Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft in Geld - wie im Entwurf vom 18.10.2017 des B-Planes zunächst noch vorgesehen - sei nach dem BauGB nicht möglich: Nach § 18(1) BNatSchG sei bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten seien, nach den Vorschriften des BauGB zu verfahren. Das BauGB sehe dazu in § 1a(3) vor, dass der Ausgleich „voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen habe. Eine Regelung zum Ausgleich in Geld wie in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 15(6) BNatSchG gebe es im Bau-/planungsrecht nicht.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Ein Abstimmungsgespräch beim LK Holzminden am 18.06.2018 ergab zum vorstehenden Sachverhalt folgendes Ergebnis:

Vorrangiges Ziel des B-Planes Nr.33 ist die planungsrechtlich eindeutige Regelung für gewerbliche Nutzungen im Bereich Gniesbreite. Dafür ermöglichen die Festsetzungen auch im zentralen Bereich zwischen den Straßen Bruchweg und Gniesbreite sowie auf Teilflächen unmittelbar an die ehem. VEV-Eisenbahntrasse heranreichender Pflanzstreifen zukünftig mögliche Eingriffe zur Ausdehnung der bisher gewerblich genutzten Flächen.

Eine wie oben formulierte rechtliche Eindeutigkeit hinsichtlich der Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft auch im Rahmen der Bauleitplanung durch die Zahlung von Ersatzgeld - wie in der Eingriffsregelung zum Entwurf des B-Planes Nr.33 zur Erleichterung der nachfolgenden Umsetzung und Abwicklung vorgesehen - zu kompensieren, besteht nicht. § 1a(3) BauGB Satz 4 sieht diesbezüglich z.B. ausdrücklich vor, „anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 (Städtebaulicher Vertrag) oder sonstige

geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellt Flächen getroffen werden...“.

Innerhalb des UNB beim LK Holzminden besteht die Rechtsauffassung, dass diese alternativen Möglichkeiten - wie z.B. die Zahlung eines Ersatzgeldes - nur dann zutreffen können, wenn ein flächenhafter Ausgleich nicht möglich sei. Dies träfe im vorliegenden Fall jedoch nicht zu. Es gäbe z.B. in den bewährten Vereinbarungen mit der Nds. Forstverwaltung (Flächenpool) ausreichend Möglichkeiten zum Ausgleich auch in Flächen:

Zur o.g. Grundsatzfrage existieren mehrere - in Teilen widersprüchliche - Gerichtsurteile und Rechtsauffassungen: Während das BNatSchG in § 15(6) ausdrücklich die Regelungsmöglichkeiten zum Ausgleich durch Ersatzzahlungen erwähnt, formuliert der o.g. § 1a(3) BauGB - wie schon erwähnt - über den Weg des Städtebaulichen Vertrages auch alternative Ausgleichsmöglichkeiten. Gleichzeitig fehlt jedoch in § 200a BauGB (Ersatzmaßnahmen) die ausdrückliche Aufzählung und Regelung für die Erhebung auch eines Ersatzgeldes in der Bauleitplanung.

Das OVG Münster in einem Urteil vom 06.06.2003 zu dem Ergebnis, dass „...Ersatzgeld eine bundesrechtlich durch § 200a (1) Satz 1 BauGB zugelassene Kompensationsmöglichkeit ist.“ Die Erhebung des Ersatzgeldes könne im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages auf Bauleitplanebene mit dem Sinn und Zweck der Vorschriften zur Eingriffskompensation grds. begründet werden.

Abschließend geklärt ist die Frage der Zulässigkeit des Ersatzgeldes auf Bauleitplanebene durch höchstrichterliche Rechtsprechung bisher allerdings (noch) nicht. Wenn auch bereits detaillierte Hinweise für eine möglichst rechtssichere Formulierung der Einzelpunkte in einem derartigen Städtebaulichen Vertrag bereits vorliegen, bleibt die Regelung eines Ersatzgeldes auf Bauleitplanebene in einem städtebaulichen Vertrag insoweit mit einem rechtlichen Risiko verbunden.

In Abstimmung mit der UNB beim LK Holzminden wird vereinbart, im vorliegenden Fall auf die Ausgleichsregelung durch Zahlung eines Ersatzgeldes aus Gründen der Rechtssicherheit zu verzichten und die Eingriffsregelung in Absprache mit der Stadt Eschershausen und der Nds. Forstverwaltung entsprechend neu zu fassen:

Im vorliegenden Fall wird eine Ablösung der Kompensationserfordernisse durch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Neuhaus, vereinbart. Hierzu wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eschershausen und den Niedersächsischen Landesforsten geschlossen. Gegenstand des Vertrages sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Kompensationspools „Neue Hute Solling“.

Ziel der Projektes ist die Entwicklung und nachhaltige Bewirtschaftung einer halboffenen Wald-Weidelandschaft. Vorbild ist die mittelalterliche Bewirtschaftungsform des Hutewaldes, der für Mitteleuropa einzigartige parkartige und urtümliche Lebensräume geschaffen hat. Durch extensive Beweidung mit halbwilden Weidetieren wie Heckrinder und Exmoorponys entsteht ein Mosaik von artenreichem Heide- und Magerrasen, lichten Wäldern und Gebüsch.

Die Maßnahmen werden Zug um Zug mit der Umsetzung von Eingriffe verursachenden Vorhaben im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen fällig. Dabei erfolgt eine maximal 10-jährige Reservierung unter Zahlung eines Reservierungsentgeltes, nach fünf Jahren erfolgt eine einmalige Wertanpassung (Inflationsausgleich).

Der Vollzug der Maßnahmen ist durch den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Eschershausen und den Niedersächsischen Landesforsten gesichert.

Eine derartige Neufassung erfordert eine erneute Auslegung der Planunterlagen i.S. des § 4a(3) BauGB (Änderung oder Ergänzung des Entwurfes nach erfolgter Auslegung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt werden, wird gem. § 4a(3) Satz 2 und 4 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Der Hinweis des LK Holzminden - Umwelt und Naturschutz (UNB) zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Geld wird aufgenommen. Die textlichen Hinweise auf der Planzeichnung sowie die Eingriffsregelung sind entsprechend geändert, Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Frau **Carmen Stache** und Herr **Oliver Niebling**, wohnhaft Gniesbreite 9, 37632 Eschershausen stellten mit Schreiben vom 22.01. und 24.05.2017 desweiteren folgende Fragen:

Habe eine Vorprüfung des Einzelfalles stattgefunden und mit welchem Ergebnis ? Warum wäre keine komplette Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ?

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Zur Vorbereitung des B-Planes Nr.33 wurden zum Thema Umweltverträglichkeit folgende Fachgutachten erstellt:

- **Umweltauswirkungen - Vorprüfung des Einzelfalles einschl. artenschutzrechtlicher Belange gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 nach Anlage 2 BauGB, Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen Oktober 2017 (s. Pkt. 5 der Begründung)**
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen Oktober 2017 (s. Anhang der Begründung)

In Pkt. 5 der Begründung zum B-Plan Nr.33 sind die Gründe für die Bestimmung der im vorliegenden Fall erforderlichen Umweltprüfungen detailliert ausgeführt. Zusammenfassend wurde dafür festgehalten, dass gem. § 13a(2)+(3) BauGB (B-Pläne der Innenentwicklung) abgesehen werden kann von

- einer detaillierten Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB im Sinne einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) gemäß § 33ff und den Kriterien von Anlage 5 UVPGneu bzw. Anlage 6 UVPGneu (Vorprüfung),
- einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 4 und den Kriterien von Anlagen 1 + 4 UVPGneu bzw. Anlage 3 UVPGneu (Vorprüfung) mit Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr.2 nach Anlage 1 BauGB,
- der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10(4) BauGB.

Die Fragen von C.Stache und O.Niebling zu Umweltverträglichkeitsuntersuchungen werden positiv beantwortet. Fragen sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

4 Städtebauliche Auswirkungen

Neben den Zielen und Zwecken des vorliegenden B-Planes sowie den Belangen des Umweltschutzes (s. gesonderte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § UVPG) sind in der Begründung gem. § 2a BauGB auch die wesentlichen **städtebaulichen Auswirkungen** der vorliegenden Bauleitplanung darzulegen. Dies betrifft im vorliegenden Fall im Wesentlichen die Belange der **Verkehrs-** und der **Lärmentwicklung**:

4.1 Verkehrsentwicklung

Mit Festschreibung der gewerblich/industriellen Nutzung im Bereich der Gniesbreite wurden evt. zu erwartende Änderungen in der Verkehrsentwicklung des betreffenden Gebietes im Rahmen einer „**Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Gniesbreite-West in der Stadt Eschershausen**“ vom Ing.Büro Zacharias Verkehrsplanungen Hannover analysiert (Stand: 11.04.2017). Das Gutachten stellt dar

- die bis vor kurzem zugrundeliegende Ausgangssituation mit einem in **Volllastbetrieb** arbeitendes Betonwerk der Fa. DASAG/KANN,
- die kurzfristig übergangsweise herrschende Situation unter dem reduzierten **Stilllegungs-betrieb** arbeitenden Betonwerk der Fa. DASAG/KANN
- eine **Verkehrsprognose 2030** mit Hinweisen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie max. Verkehrsbelastungen durch Nachnutzung des ehem. Betriebsgeländes der Fa. DASAG / KANN durch die z.B. durch mögliche Fa. RRW Rückbau & Recycling sowie eine mögliche flächenhafte Vollausslastung beider Gewerbegebiete „Gniesbreite“ und „Gniesbreite-West“
- Hinweise zur **Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität**.

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

4.1.1 Veränderungen der Verkehrsbelastungen

„In Eschershausen sollen im Bereich Bruchweg und Gniesbreite Änderungen der Flächennutzung erfolgen. In dem Bereich ist derzeit ein Betonwerk ansässig, welches in Kürze endgültig schließt.

- In einem Bereich südlich des Bruchweges soll ein Mischgebiet entstehen
- Südlich anschließend sollen Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen ausgewiesen werden
- Östlich davon ist bereits Gewerbegebiet ausgewiesen, aber noch nicht vollständig bebaut.

Das Mischgebiet umfasst eine Flächen von etwa 1,5 ha, das Gewerbegebiet von 7,5 ha und die noch freien Flächen im bestehenden Gewerbegebiet etwa 1,5 ha.

Die bisherigen Verkehrsmengen schwanken innerhalb des Gebietes zwischen 70 Kfz/ Werktag (Schäferweg) und ca. 605 Kfz/ Werktag (westlicher Bruchweg). Die Schwerverkehrsanteile (Kraftfahrzeuge > 3,5 t zul. Gesamtgewicht) liegen auf dem Bruchweg, der Berliner Straße, der Bahnhofstraße und dem Schäferweg zwischen 0 und 5 %, auf der Gniesbreite und der Ringstraße rund 20 %. Die Spitzenstunde liegt zwischen 16.00 und 17.00 Uhr mit ca. 10,2 % der Tagesbelastung“ (s. Verkehrsgutachten S. 7).

Die Abschätzung der zukünftigen Verkehrsentwicklung wird im Wesentlichen durch zwei Hauptfaktoren bestimmt:

Allgemeine Verkehrsentwicklung

Die allgemeine Entwicklung berücksichtigt u.a. die Veränderungen im Straßennetz des Stadtgebietes durch die im Bau befindliche Ortsumfahrung Eschershausen sowie die rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Beide Faktoren führen eher zu **leicht rückläufigen bis gleichbleibenden als zu ansteigenden Verkehrsmengen**. Es kann davon ausgegangen werden, dass die heutigen Verkehrsmengen auch im Prognosehorizont 2030 noch Gültigkeit besitzen (s. Verkehrsgutachten S. 9).

Änderungen der städtebaulichen Nutzungen

Die zukünftige Verkehrsbelastung wird in ihrem zweiten Faktor durch Anzahl sowie Art und Maß der einzelnen betrieblichen gewerblich/industriellen Nutzungen bestimmt. Für die zukünftige städtebauliche Nutzung des Gebietes „Gniesbreite“ und „Gniesbreite-West“ nach endgültiger Aufgaben des ehm. Betriebsgeländes der Fa. DASAG/ KANN wurden dafür **zwei Planungsfallvarianten** näher betrachtet:

- a) Gleichartige Nutzungs-/ Betriebsstruktur wie bisher (Fa. DASAG/ KANN mit jährlich ca. 40.000 Tonnen Betonumschlag) , d.h. hauptsächlich ein bis zwei größeren Betrieben an der Gniesbreite wie der z.B. durch möglichen Fa. RRW Rückbau & Recycling inkl. erhöhtem Schwerverkehrsanteil sowie der vorhandenen begrenzten Anzahl kleinerer Betriebe im östlichen Bereich des B-Planes „Gniesbreite“ und noch größeren weiterhin baulich ungenutzten innerörtlichen Grundstücksfreiflächen in beiden o.g. Gewerbegebieten
- b) Geänderte Nutzungs-/ Betriebsstruktur mit Vollauslastung entweder nur aller bisher noch ungenutzten Grundstücksflächen oder auch ggf. inkl. der aktuell z.B. durch möglichen neu genutzten Betriebsflächen der Fa. RRW bei evt. späteren Umstrukturierungen mit eher kleinteiligerem Gewerbe (Handwerk, Dienstleistungen, Transport, Lager etc.) inkl. tendenziell höherer Verkehrserzeugung aber i.d.R. geringerem Schwerverkehrsanteil (s. Verkehrsgutachten S. 11).

„In der Verkehrsprognose 2030 ergeben sich bei vollständiger Ausnutzung aller Flächenreserven durch neue und zusätzliche Flächennutzungen Verkehrsmengen von weiterhin deutlich unter 1.000 Kfz/ Werktag, bei allerdings zum Teil relativ hohen Schwerverkehrsanteilen (Gniesbreite und Ringstraße mit 25 bis 30 %). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diesen Verkehrsmengen auch noch Fahrzeuge enthalten sind, die mit der Abwicklung des Betonwerks in Verbindung stehen. Somit liegen die Verkehrswerte auf der sicheren Seite“ (s. Verkehrsgutachten S. 16).

Grundsätzlich ergeben sich bei etwa **gleichartiger Nutzungs-/Betriebsstruktur** wie bisher mit ein bis zwei größeren Betrieben zzgl. der vorhandenen Betriebe im östlichen Gewerbe-/ Indust-

riegeriet „Gniesbreite“ und ohne Vollausslastung der noch freien Flächen keine nennenswerten Änderungen der Verkehrsaufkommen. Zum Vergleich folgende Zahlen nach Betriebsangaben zum einzelnen Verkehrsaufkommen:

- Verkehrsaufkommen des ehem. Betriebsgeländes der Fa. DASAG/ KANN im Mehr-Schicht-Betrieb pro Tag ca. 90 PKW-Fahrten sowie an durchschnittlich auf 220 Arbeitstage gerechneten ca. 15 - 18 LKW-Schwerlastfahrten (25- und 40- Tonner). Dazu kamen Zusatzfahrten durch sporadische Lieferungen von Ersatzteilen und Hilfsstoffen, die z.T. per Schwerlastverkehr (40-Tonner LKW) aber z.T. auch per kleinerem LKW (Sprinter o.ä.) von Lieferanten durchgeführt wurden.
- Verkehrsaufkommen durch den z.B. durch möglichen Recyclingbetrieb Fa. RRW (ca. 11 Arbeitsplätze) im nur Einschichtbetrieb (i.d.R. 6.00 - 20.00 Uhr) mit zukünftig ca. 60 - 140 PKW-Fahrten sowie ca. 12 LKW-Schwerlastfahrten mit 40-Tonner).

Durch die vor kurzem begonnene Aufgabe erster Nutzungen auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. DASAG/ KANN ist in der aktuellen Verkehrszählung des Verkehrsgutachters vom März 2017 folgerichtig eine allerdings nur vorübergehende auf den laufenden Betriebswechsel zur Fa. RRW zeitlich begrenzte Abnahme der Verkehrsbelastung gegenüber dem o.g. bisherigen Volllastbetrieb festgestellt worden. Im Fall der im Verkehrsgutachten dargestellten Verkehrsprognose Variante b) mit einer flächenhaften max. Vollausslastung mit verkehrsintensiverem kleinteiligeren Gewerbe ist die Verkehrszunahme deshalb vorrangig auf der über Jahrzehnte bestehenden Grundlage des bisherigen Volllastbetriebes der Fa. DASAG/ KANN zu betrachten. Auch wenn eine solche Vollausslastung aufgrund der regionalwirtschaftlichen Gesamtsituation in absehbarer Zeit eher unwahrscheinlich erscheint.

Der dennoch aufgezeigte rechnerische Näherungsversuch des Verkehrsgutachters bei **Vollausslastung** ergibt, dass selbst dann im Verlauf **des Bruchweges und der Mühlenbergstraße (L 484)** sogar in beiden Fällen **keine wesentliche Änderung der Verkehrsbelastung** prognostiziert wird.

Im Bereich des **Knotenpunktes Ringstraße/ Bahnhofstraße/ Schäferweg/ Gniesbreite** sowie im weiteren **östlichen Verlauf der Gniesbreite** wäre im Falle einer vollständigen Nutzung aller in Frage kommenden Bauflächen nur gegenüber dem oben beschriebenen vorübergehend reduzierten Status Quo im Stilllegungsbetrieb - wenig überraschend - in etwa eine Verdopplung der bisherigen Verkehrsmengen zu erwarten. Bei Zugrundelegung des bisherigen Status Quo mit Volllastbetrieb des ehem. Fa. DASAG/ KANN wäre entsprechend weniger zu erwarten.

Diese Erhöhung würde jedoch auch zukünftig keine höheren Verkehrswerte bedeuten, als sich bei einem Volllast-Weiterbetrieb des ehem. Betonwerks der Fa. DASAG/ KANN mit Nutzung derzeit brachliegender vorhandener Hallen- und Lagerkapazitäten - auch ohne Aufstellung eines B-Planes - sowie Bebauung aller freien Flächen im Gewerbegebiet am östlichen Bruchweg in Einzelverfahren einstellen würden.

4.1.2 Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

Alle Straßen im Untersuchungsraum können die prognostizierten Verkehrsmengen problemlos aufnehmen, größere Umbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei den prognostizierten Verkehrsmengen sind ebenfalls keine Probleme der Leistungsfähigkeit im Untersuchungsraum und bei der Anbindung an die Mühlenbergstraße zu erwarten. Alle bisher per Vorfahrtsregel funktionierende Knotenpunkte, werden dies auch in Zukunft mit sehr guten oder guten Verkehrsqualitäten tun (s. Verkehrsgutachten S. 14 und Pkt. 3.1.5).

4.2 Lärmentwicklung

Mit der erstmaligen bauplanerischen Festschreibung der gewerblich/industriellen Nutzung im vorliegenden B-Plan Nr.33 „Gniesbreite-West“ wurden desweiteren Regelungen zur zukünftig zulässigen Gewerbelärmemissionen im Rahmen eines „**Schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan Nr.33 „Gniesbreite-West“ auf dem Gebiet der Stadt Eschershausen**“ vom Ing.Büro BMH Garbsen analysiert (Stand: 24.03.2017). Das Gutachten untersucht die örtlichen Verhältnisse, die getrennt voneinander zu bewertenden Hauptgeräuschquellen Gewerbe und Verkehr, berechnet die Immissionspegel und gibt zum Schutz der benachbarten Siedlungsgebiete ab-

schließende Beurteilungen für die Festsetzung max. zulässiger flächenbezogener Emissionskontingente im Plangebiet.

Frau **Carmen Stache** und Herr **Oliver Niebling**, wohnhaft Gniesbreite 9, 37632 Eschershausen stellten mit Schreiben vom 22.01. und 24.05.2017 desweiteren folgende Fragen:

Wären tatsächlich schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden ? Wo seien diese dokumentiert ? Wären dabei die einschlägigen Gesetze und Normen beachtet worden ?

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Zur Vorbereitung des B-Planes Nr.33 wurden zum Thema Schall folgende Fachgutachten erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr.33 „Gniesbreite-West“ auf dem Gebiet der Stadt Eschershausen, Ing.Büro BMH, Garbsen 24.03.2017 (s. der Begründung beiliegende CD)
- Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Gniesbreite-West in der Stadt Eschershausen, Ing.Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover 24.05.2017 (s. der Begründung beiliegende CD).

Die o.g. Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Beachtung der einschlägigen Gesetze und Normen sind fundamentale Grundlagen dieser Ausarbeitungen.

Die Fragen von C.Stache und O.Niebling zu Schalluntersuchungen werden demgem. positiv beantwortet. Fragen sowie Prüfung und Abwägung sind hiernit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation folgende Rechtsgrundlagen zu beachten (s. S. 19f):

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen
- 16.BImSchV und VLärmSchR97 im Hinblick auf Verkehrsgeräusche.

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

4.2.1 Gewerbelärm

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es u.a. erforderlich, in der vorliegenden Bauleitplanung Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander von gewerblich/industriellen Nutzungen sowie schützenswerten benachbarten Siedlungsgebieten. Dies betrifft vorrangig die Allgemeinen Wohngebiete (WA) nördlich des Bruchweges sowie die Mischgebiete (MI) entlang der Mühlenbergstraße (L 484), Ringstraße und westlicher Gniesbreite, Schäferweg, Bahnhofstraße und nördlich Homburgstraße (B 64). Für die vorgenannten Teilgebiete sind entsprechende „Aufpunkte“ zur Beurteilung von Lärmimmissionen ausgewählt (s. Schalltechnisches Gutachten Anlage 1).

Ziel des Schalltechnischen Gutachtens ist die Ermittlung und Festsetzung von max. zulässigen sog. **Emissionskontingente** für alle Teilflächen des gesamten gewerblich/industriell genutzten Bereiches Bruchweg/ Gniesbreite. Dies geschieht gleichzeitig unter Abwägung

- des rechtlich erforderlichen Schutzes der angrenzenden Nachbarschaften und gleichzeitig
- der für GE-(GI-Nutzungen bestmöglichen gebietstypischen Ausnutzungsmöglichkeiten.

Bei der schalltechnischen Beurteilung sind zunächst die **Geräusch-Vorbelastungen** durch die vorhandenen bzw. planungsrechtlich im B-Plan „Gniesbreite“ abgesicherten gewerblich/industriellen Nutzungen ebenso berücksichtigt, wie das Kriterium der historisch gewachsenen „**Gemengelage**“ (s. S.25f):

Bei der Geräusch-Vorbelastung handelt es sich im Wesentlichen um die Bauflächen östlich des B-Plangebietes Nr.33 „Gniesbreite-West“ im B-Plan „Gniesbreite“ von 1970. Hier sind aktuelle u.a. ein Bauunternehmen, eine Stahlbaufirma und eine Textilreinigung tätig. Etwa die Hälfte der gewerblich/industriellen Bauflächen ist derzeit ungenutzt oder dient als Lagerplatz.

Die Berechnungen auch inkl. späterer kompletter Vollaussnutzung der bisher noch freien Flächen (**Gesamtbelastung**) als „worst case“ für die Nachbarschaft ergeben, dass bei Einhaltung der in Anlage 1 des Schalltechnischen Gutachtens zugrundgelegten flächenhaften Emissionskontingente die Orientierungswerte für die benachbarten WA- bzw. MI-Gebiete sowohl tags als auch nachts eingehalten oder punktuell nur um max. 1 bis 2 dB(A) überschritten werden. Erst ab einer Änderung des Pegels um mehr als 3 dB(A) ist eine Zusatzbelastung vom menschlichen Ohr überhaupt erst subjektiv wahrnehmbar (s. auch Pkt. 3.1.4):

Tabelle 4: Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung
Alle Pegelangaben in dB(A)

Aufpunkt	Orientierungswert		Vorbelastung		Zusatzbelastung		Gesamtbelastung	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	55	40	55,4	40,4	52,4	36,3	57,2	41,8
2	55	40	53,0	38,0	54,2	38,2	56,6	41,1
3	55	45	50,8	35,8	55,6	39,7	56,8	41,2
4	60	45	52,3	37,3	58,0	42,3	59,0	43,5
5	60	45	52,5	37,5	60,8	44,7	61,4	45,5
6	60	45	52,4	37,4	60,7	44,6	61,3	45,4
7	60	45	49,5	34,5	58,9	43,4	59,4	43,9

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Ing.Büro BMH, Garbsen

Unter Sichtweise der aufgezeigten „bestehenden Gemengelage“ ist dieses deshalb in beiden Fällen als Ergebnis einer sachgerechten städtebaulichen der Abwägung zugänglich. Aufgrund der in diesem Fall seit vielen Jahren bestehenden historisch gewachsenen Nachbarschaft von Wohnbebauung und vorhandener gewerblich/industrieller Nutzung kann im Hinblick auf die Ortsüblichkeit diesem Umstand Rechnung dahingehend getragen werden, dass sogar die ermittelte moderate Überschreitung der Orientierungswerte städtebaulich vertretbar ist (s. S. 26).

Die errechneten Beurteilungspegel für die schützenswerten benachbarten Wohn- und Mischnutzungen treten im Übrigen auch nur dann auf, wenn auf allen gewerblich/industriellen Betriebsflächen zeitgleich die jeweils max. zulässigen Emissionskontingente ausgeschöpft werden - eine auch aufgrund der Größe des Plangebietes eher unwahrscheinliche Betriebssituation (s. S. 28).

Mögliche Geräuschimmissionen aus dem Bereich südlich der Homburgstraße (B 64) können aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Beurteilungs-/ Aufpunkten und der topografischen Lage vernachlässigt werden.

Frau **Carmen Stache** und Herr **Oliver Niebling**, wohnhaft Gniesbreite 9, 37632 Eschershausen machen mit Schreiben vom 03.04.2018 folgende Anmerkungen:

Sowohl im schalltechnischen Gutachten des Büros Bon-Maire-Hoppmann GbR vom 24.03.2017 als auch in der Begründung zum B-Plan, aufgestellt von der PLANERWERKSTATT 3 vom 18.10.2017 würden bzgl. der Lärmentwicklung flächenbezogene Emissionskontingente erwähnt. Gem. dem schalltechnischen Gutachten Seite 25 werde auf eine konkrete Ermittlung der Geräusch-Vorbelastung verzichtet. Stattdessen werde in Abstimmung mit der Stadt Eschershausen mit geschätzten Planwerten an Emissionskontingenten gerechnet, welche sich an der Vorbelastung orientieren.

Dabei sei aufgefallen, dass für die ausgewiesenen Teilflächen GI3 und GI11 unterschiedliche Werte angesetzt worden seien (GI3 L_{EK} tags 70 dB(A), nachts 55 dB(A), GI11 L_{EK} tags 68 dB(A), nachts 50 dB(A). Für die bereits mit dem B-Plan von 1970 festgelegten GI-Flächen GI1

und GI2 seien Werte von L_{EK} tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) zugrunde gelegt (s.a. Anlage 1 schalltechnisches Gutachten).

Hier sei ein Widerspruch gegeben:

Die Fläche GI3 unterscheide sich nicht gegenüber den Flächen GI1 und GI2 hinsichtlich der Vorbelastung. Gem. schalltechnischem Gutachten werde die Fläche GI3 als Lagerfläche genutzt, der höhere Ansatz von Emissionskontingenten gegenüber den Flächen GI1 und GI2 erscheine nicht plausibel.

Genauso verhalte es sich mit der neu ausgewiesenen Flächen GI11: Hier sei auch nicht ersichtlich, inwieweit ein Unterschied in der Vorbelastung zu den benachbarten anderen GI-Flächen GI1 und GI2 gegeben sein soll.

Aufgrund der in den Unterlagen erwähnten Gemengelage werde daher gebeten zu prüfen, inwiefern nicht der Ansatz eines einheitlichen Emissionskontingentes für alle GI-Flächen, orientiert an den Werten der Flächen GI1 und GI2 mit L_{EK} tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sinnvoll sei. Hierdurch werde eine Vergleichmäßigung erzielt und kein auf eine Fläche zulaufender Spitzenwert (Fläche GI3), welcher aufgrund der bisherigen und zu erwartenden Nutzung auch nicht notwendig erscheine.

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Soweit für gewerbliche und industrielle Bauflächen keine höchstzulässigen Emissionskennwerte (flächenbezogene Schall-Leistungspegel) festgesetzt wurden, ist mit gebietstypischen Werten zu rechnen. Einzelheiten sind im Abschnitt 4.1 des Schallgutachtens erläutert.

Im vorliegenden Fall musste der Gutachter von dieser Vorgehensweise abweichen und teilweise geringere Emissionskennwerte ansetzen, da trotz der bestehenden Gemengelage durch die Vorbelastung eine unzulässig hohe Belastung ausgeschlossen werden muss. Dies betrifft die Teilflächen GE1 und GE2 sowie GI1 und GI2. Für die Teilfläche GI3 war dies aufgrund des großen Abstandes zu den Wohnbauflächen nicht erforderlich.

Ein vergleichbarer Schutzanspruch besteht für das, in GE und GI-Gebieten nur betriebsbedingt zulässige Wohnen grds. nicht. Darüber hinaus ist die Geräuschkontingentierung in der Tat nicht geeignet, den „Immissionsschutz“ innerhalb von GE- und insbesondere innerhalb von GI-Gebieten sicher zu stellen. Da die Nutzung von gewerblichen und industriellen Bauflächen nicht im Detail zu beschränken ist (Lage der Geräuschquellen), wird durch die Kontingentierung der Immissionsschutz im Außenverhältnis gewährleistet. Innerhalb des GE-/ GI- Gebiets hingegen kann die Lage maßgeblicher Geräuschquellen zu erheblichen Geräuschbelastungen führen. Insofern muss in GE und GI-Gebieten beim betriebsbedingten Wohnen ein ausreichender Eigenschutz (baulicher Schallschutz) vorausgesetzt werden. Insbesondere ist die Nutzung ungeschützter Außenwohnbereiche in GE- bzw. GI- Gebieten nicht zu gewährleisten.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Reduzierung der Vorbelastung auf der Teilfläche GI3 eine höhere Nutzbarkeit (und damit etwas höhere Emissionskontingente) auf der Teilfläche GE14 ermöglichen würde.

Die Vorschlag von C.Stache und O.Niebling für ein einheitliches Emissionskontingent wird demgem. nicht aufgenommen. Vorschlag sowie Prüfung und Abwägung sind jedoch hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

4.2.2 Verkehrslärm

Während Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken sowie bei der Ein- und Ausfahrt der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen betriebsbedingten Anlagen-/Betriebsgeräuschen gem. TA Lärm unter dem „Gewerbelärm“ zu erfassen sind, sind die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen davon getrennt vorrangig nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, die 16.BImSchV und VLärmSchR97 sowie DIN 18005 zu bewerten:

Neben den absoluten Skalen von Orientierungs- und Richtwerten, Vorsorgegrenzwerten und Sanierungsgrenzwerten der einzelnen Rechtsvorgaben kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Da- bei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet:

- messbar / nicht messbar:
Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.
- wesentlich/ nicht wesentlich:
Als "wesentliche Änderung" wird - im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum - bei an- sonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird.
- "Verdoppelung":
Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben (s. S. 30).

Soweit in bestehende Verkehrswege z.B. durch verkehrslenkende oder planerische Maßnahmen eingegriffen wird, sind gem. der gesetzlichen Bestimmungen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen nur dann abzuleiten, wenn eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB(A) („wesentliche Änderung“), d.h. Verdoppelung der Verkehrsmenge, eintritt.

Im Schalltechnischen Gutachten ist die zu erwartende Verkehrslärmbelastung im Prognosefall der Vollaustattung für 4 maßgebliche Beurteilungspunkte an unterschiedlich stark belasteten Straßenquerschnitten dargestellt. Da es sich um öffentliche Straßen handelt, stellt die Beurteilung auf die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV bzw. die Bezugspegel (auch Sanierungsgrenzwerte) der VLärmschR97 ab:

Tabelle 5: Bezugspegel und Beurteilungspegel
Alle Pegelangaben in dB(A)

Aufpunkt	Vorsorgegrenzwert		Sanierungsgrenzwert		Beurteilungspegel	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
A – MI	64	54	72	62	59,6	49,6
B – MI	64	54	72	62	60,7	51,7
C – MI	64	54	72	62	63,3	53,3
D - WA	59	49	70	60	58,4	48,4

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Ing.Büro BMH, Garbsen

„Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Vorsorgegrenzwerte eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten werden. Die so genannten Sanierungsgrenzwerte – Bezugspegel für das bestehende Straßennetz – werden in allen Aufpunkten deutlich unterschritten.“

Aus der Verkehrsuntersuchung des Ing.Büros Zacharias geht hervor, dass selbst bei einer eher unwahrscheinlichen vollständigen Nutzung aller gewerblich/industriellen Bauflächen („Vollaustattung“) im Verlauf des Bruchweges und der Mühlenbergstraße (L 484) eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung um die o.g. 3 dB(A) auch zukünftig auszuschließen ist.

Demgegenüber wäre im Bereich des Knotenpunktes Ringstraße/ Bahnhofstraße/ Schäferweg/ Gniesbreite sowie im weiteren östlichen Verlauf der Gniesbreite im Fall einer vollständigen Nutzung aller in Frage kommenden Bauflächen nur gegenüber dem oben beschriebenen vorübergehend reduzierten Status Quo im Stilllegungsbetrieb - wenig überraschend - eine Pegelzunahme durch Verdopplung der Verkehrsmenge von mehr als 3 dB(A) möglich. In Relation zur heranzuziehenden früheren Betriebssituationen (DASAG) im normalen Volllastbetrieb (d. Verf.) ist dieser Sachverhalt jedoch grds. fraglich.

Die in der Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte werden in den Aufpunkten B, C und D entlang der Einmündungsbereiche Mühlenbergstraße (L 484)/ Ringstraße/ Bruchweg erreicht bzw. deutlich überschritten. Die für den Neubau oder wesentliche Änderung von Verkehrswegen maßgeblichen Vorsorgegrenzwerte werden eingehalten bzw. unterschritten.

Aus diesem Grund kann gemäß den Regelungen nach Nr. 7.4 der TA Lärm zunächst keine Notwendigkeit zur Verminderung der Verkehrslärmbelastung abgeleitet werden. Auch kann ein städtebaulicher Miss-Stand ausgeschlossen werden, da selbst die Vorsorgegrenzwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Insofern wird darauf hingewiesen, dass die Würdigung der Verkehrslärmbelastung bzw. der Erhöhung der Verkehrslärmbelastung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von den Regelungen der 16. BImSchV unberührt bleibt.

Allein die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 lässt in den o.g. Aufpunkten auf eine „Einschränkung der Wohnqualität“ schließen. Entsprechend den Ausführungen von Sälzer wäre auch hier am Tage eine Orientierungswertüberschreitung von bis zu 3 dB(A) der Abwägung zugänglich („nicht wesentlich“). Insofern kann – auch unter Berücksichtigung der Lage möglicher Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon → Lärm abgewandt) ein Immissionskonflikt ausgeschlossen werden.

Für die bestehenden Bebauungen wird im Rahmen von Gebäudesanierungen (Austausch von Fenstern) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Ein Anspruch auf derartige Maßnahmen lässt sich aus den hier zu beurteilenden städtebaulichen Planungen jedoch explizit nicht ableiten“ (s. Schalltechnisches Gutachten S. 31f).

4.3 Sonstige Auswirkungen

Neben den ausführlich behandelten städtebaulichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Verkehr und Lärm können bei Gewerbe- und Industriegebieten je nach Betriebsbesatz ggf. auch Belange von **Staubentwicklung**, **Erschütterungen** und **Schadstoffbelastungen** eine Rolle spielen. Die o.g. Belange betreffen dabei jeweils unterschiedliche Zuständigkeiten, Verfahren und Rechtsgebiete:

- Bauplanungs- bzw. bodenrechtlich
- gewerbeaufsichtsrechtlich
- bauordnungsrechtlich.

Während Regelungen der flächenbezogenen Bodennutzung wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr und Lärm zu Belangen gehören, die im Rahmen des Bauplanungs- bzw. Bodenplanungsrechtes in der Bauleitplanung (F-Plan und B-Plan) getroffen werden, sind Regelungen zu Belangen von Staub, Erschütterungen und Schadstoffbelastungen Gegenstand von Verfahren, die in nachfolgenden einzelbetrieblichen Genehmigungen von dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt und der Bauordnung beim zuständigen Landkreis zu treffen (z.B. bauliche Ausführung, Statik, Brandschutz u.a.).

Diese sind nicht Gegenstand und Inhalt der Aufstellung eines B-Planes (s. dazu auch Pkt. 5 Umweltauswirkungen - Vorprüfung des Einzelfalls einschl. artenschutzrechtlicher Belange gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 nach Anlage 2 BauGB).

Frau **Carmen Stache** und Herr **Oliver Niebling**, wohnhaft Gniesbreite 9, 37632 Eschershausen stellten mit Schreiben vom 22.01. und 24.05.2017 desweiteren folgende Fragen:

Wie sollten in Zukunft Beeinträchtigungen durch Feinstaub vermieden werden ? In welchem Umfang würden Auflagen für den zukünftigen Betreiber im B-Plan vorgesehen ?

Die Stadt Eschershausen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Bei der Prüfung und Regelung möglicher umweltrelevanten Auswirkungen von Gewerbe-/Industriebetrieben sind zwei Rechtsebenen voneinander zu unterscheiden:

- gebiets-/ grundstücksbezogene Belange
- betriebsbezogene Belange.

Gebiets-/ grundstücksbezogene Belange werden mit Vorschriften des städtebaulichen Planungsrechtes geregelt im Rahmen der Aufstellung von F- und B-Plänen geregelt, einzelbetriebsbezogene Belange mit den Vorgaben des Bauordnungsrechtes sowie des Gewerbe-/ Immissionsschutzrechtes (Landkreis und Gewerbeaufsichtsamt).

Während im Rahmen der kommunalen Aufstellung von F- und B-Plänen ausschließlich gebiets- und bodennutzungsrechtliche Belange geprüft und festgesetzt werden (Art + Maß der baulichen Gebiets-/ Grundstücksnutzungen, überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen und städtebauliche Auswirkungen der Planung wie Verkehr, Lärm und Altlasten), obliegt es den nachfolgenden einzelbetrieblichen Genehmigungsverfahren bei den zuständigen Gewerbeaufsichtsämtern den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen auf Betriebsebene zu regeln wie u.a. luftverunreinigende Emissionen und Gerüche, Emissionen staub-, gas- und aerosolförmiger Stoffe, Schallemissionen, Erschütterungen u.a.

Die rechtmäßige Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Feinstaub einschl. möglicher Auflagen für zukünftige Betreiber werden demgem. nicht im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr.33 sondern in nachfolgenden einzelbetrieblichen Genehmigungen getroffen.

Die Fragen von C.Stache und O.Niebling zur möglichen Feinstaubbelastung werden demgem. negativ beantwortet. Fragen sowie Prüfung und Abwägung sind jedoch hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

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

**5 Umweltauswirkungen -
Vorprüfung des Einzelfalls
einschl. artenschutzrechtlicher
Belange gem. § 13a(1)Satz 2Nr.2
nach Anlage 2 BauGB**

In Zusammenarbeit mit:

Prof. Dr. Stefan Bochnig
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Langenhagen

5 Umweltauswirkungen - Vorprüfung des Einzelfalls

Die Stadt Eschershausen beabsichtigt, die vorhandenen, im Umbruch befindlichen, gewerblich und industriell genutzten Bauflächen an der Gniesbreite in einem Teilbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gniesbreite-West“ planungsrechtlich zu sichern.

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen ringsum gut erschlossenen Planungsbereich, der im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE) und „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt ist. Sämtliche baulichen und betrieblichen Entwicklungen auf dem ehemaligen DASG-Gelände wurden seit Jahrzehnten bisher als Einzelvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert und den einschlägigen gewerbe- und immissionsschutzrechtlichen Regelungen genehmigt und gebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblich/ industrieller Nutzungen im Plangebiet ist seit Jahrzehnten gesichert und größtenteils - punktuell nur mit üblichen betriebsbezogenen kleinen Änderungen - auch umgesetzt.

Eine erstmalige auf das Gesamtgebiet bezogene flächenmäßige städtebauliche Gesamtstrategie bzgl. städtebaulich zulässiger Nutzungen liegt im Interesse aller beteiligten Akteure:

- der gewerblichen Nutzer bzgl. ihrer klar definierten Nutzungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der schützenswerten Wohnnachbarschaften vor unkoordinierten gewerblichen Einzelsiedlungen,
- der Nutzung der vorhandenen gewerblichen Infrastrukturen zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit diesem möglichen Interessenausgleich sollen gewerblich/ industrielle Nachnutzungen gesucht und fortgeführt werden, erstmalig aber auf die Basis einer verbindlichen Bauleitplanung gestellt werden. Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.33 „Gniesbreite-West“ gem. § 30 BauGB als **stadtentwicklungspolitisch relevante Angebotsplanung** erforderlich.

Bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um die Fragestellung der erstmaligen grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit gewerblich/ industrieller Nutzungen im Bereich Gniesbreite/ Bruchweg, sondern vorrangig lediglich um die planungsrechtliche Bestandssicherung der Gesamtflächen südlich des Bruchweges in Form eines Bebauungsplanes und nicht in Form ggf. unabgestimmter Einzelverfahren gemäß § 34 BauGB.

Bei den gewählten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde dementsprechend besonders darauf geachtet, schwerpunktmäßig nur solche Regelungen in das Planwerk aufzunehmen, die durch die zahlreichen vorausgegangene Einzelverfahren gemäß § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert, bereits seit langer Zeit im Grundsatz planungsrechtlich begründet, genehmigt und damit als unverändert zulässig betrachtet werden müssen. Der vorliegende Bebauungsplan schreibt damit - bis auf die folgenden wenigen Detailfestsetzungen wegen neuerer Entwicklungen - lediglich den vorhandenen planungsrechtlichen Bestand fort:

- Festsetzungen eines Teils des Plangebietes als Mischgebiet (MI) südlich Bruchweg,
- Anpassung des Zuschnittes der bereits als Lagerplatz von der Firma MRG im Südosten des Plangebiets genutzten Teilflächen,
- Festsetzung flächenbezogener Teilgebiete mit maximal zulässigen Lärmemissionskontingenten,
- Festsetzung einer durchlaufenden und freizuhaltenden Trasse für Leitungsrechte zwischen Bruchweg und Gniesbreite (Südabschnitt).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ im **beschleunigten Verfahren** durchgeführt. Die Rechtmäßigkeit der Wahl dieses Instrumentariums ist im vorliegenden Fall im Einzelnen begründet durch:

- eine im Plangebiet festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von 63.840 qm - d.h. weniger als 70.000 qm - entsprechend § 13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB,
- die nach der in diesem Kapitel vorgelegten überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls als Teil der Begründung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien gewonnenen Einschätzung, dass die Aufstellung des B-Planes voraussichtlich keine erheblichen über die in zahlreichen Einzelverfahren gemäß § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert, bereits planungsrechtlich begründeten, genehmigten und allgemein zulässigen hinausgehenden Umweltauswirkungen hat, die ansonsten nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- kein Anwendungserfordernis des Ausschlussgebotes gemäß § 13a(1) Satz 4 BauGB, nach dem das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Die Anwendung dieses Ausschlussgebotes betrifft lediglich vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB, die mit ihrer Aufstellung für ein einzelnes konkret zugrundeliegendes und darauf abgestimmtes Vorhaben überhaupt nur in der Lage sind, das Erfordernis zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht bestimmen zu können. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch bewusst um die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.33 „Gniesbreite-West“ gemäß § 30 BauGB zur Sicherung bereits planungsrechtlich rechtmäßiger Gewerbe-/ Industrienutzungen als stadtentwicklungspolitisch relevante breite Angebotsplanung für in Zukunft ggf. auch wechselnde Vorhaben,
- kein Anwendungserfordernis des Ausschlussgebotes gemäß § 13a(1) Satz 5 BauGB, nachdem das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Naturschutzgebiete i.S. des BNatSchG) bestehen.

Gemäß § 13a(2)+(3) BauGB wird deshalb abgesehen von

- einer detaillierten Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB im Sinne einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) gemäß § 33ff und den Kriterien von Anlage 5 UVPGneu bzw. Anlage 6 UVPGneu (Vorprüfung),
- einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 4 und den Kriterien von Anlagen 1 + 4 UVPGneu bzw. Anlage 3 UVPGneu (Vorprüfung) mit Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr.2 nach Anlage 1 BauGB,
- der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10(4) BauGB.

Davon unberührt bleibt die sachgerechte Behandlung der Belange von Natur und Umwelt gemäß § 1(7) BauGB und die für Fälle einer gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 qm und 100.00 qm nach § 13a(2) Nr.4 BauGB erforderliche **Eingriffsregelung** (s. gesonderte Abhandlung im Anhang), die jedoch auf **zwei Teilflächen beschränkt werden kann**:

- **im Nordosten des Plangebietes liegende Teilflächen, die bisher noch landwirtschaftlich genutzt sind und**
- **im Südosten des Plangebietes liegende Teilflächen im Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes „Gniesbreite“ aus dem Jahr 1970, der in Teilen mit dem vorliegenden Verfahren aufgehoben wird.**

Ebenso unberührt bleibt die sachgerechte Behandlung der Belange des **Artenschutzes**. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind artenschutzrechtliche Belange wie z.B. drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote im Rahmen der Vorprüfung zu untersuchen (s. Pkt. 5.3).

Zusammengefasst bedeutet dies, dass die Abhandlung der förmlichen Umweltprüfung im Fall des Bebauungsplanes Nr.33 „Gniesbreite-West“ in Form einer **Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr.2 nach Anlage 2 des BauGB** (und nicht nach den Kriterien für eine Strategische Umweltprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPGneu) durchzuführen ist. Weiterführende detaillierte SUPs oder UVPs wären für den Bebauungsplan nur dann erforderlich, wenn die dabei durchgeführte überschlägige Prüfung zu der Einschätzung gelangt

wäre, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche (über die bereits gemäß §§ 34 bzw. 30 BauGB bestehenden rechtmäßigen Zulässigkeiten hinausgehende, d.Verf.). Umweltauswirkungen hat.

5.1 Merkmale des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand und grenzt nördlich, westlich und südlich an die vorhandene Ortslage. Das Plangebiet besitzt mit einem von Süd/ Südwest nach Nordost ansteigenden Hangprofil von 162.5 Meter üNN an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis 182.5 Meter üNN an der nordöstlichen Plangebietsecke eine relativ deutliche Geländemodellierung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,95 ha. Es wird seit langem in wesentlichen Teilen gewerblich genutzt und ist in seinen baulichen Anlagen und den Nebenflächen dementsprechend durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und einen sehr geringen Vegetationsanteil geprägt. Es gliedert sich in zwei Teilabschnitte nördlich und südlich der Straße Gniesbreite, die die ehem. Werksanlagen I und II der DASAG / KANN-Gruppe mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen umfassen. Die bestehende Struktur wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen bleiben. Lediglich die nordöstlichen noch landwirtschaftlich genutzten Teile des Plangebietes südlich des Bruchweges sowie kleinere Teilbereiche im Südosten sind bisher baulich noch ungenutzt. In diesen Teilbereichen ist davon auszugehen, dass die bestehende Bodenstruktur durch die Versiegelung mit weiteren baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie durch die Bautätigkeit ggf. vollständig überformt werden wird.

Die beabsichtigten Festsetzungen gliedern sich wie folgt

- südlich des Bruchweges werden Mischgebiete (MI) mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt,
- in Teilbereichen nordöstlich, nördlich und südwestlich der Gniesbreite werden Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt,
- nördlich und südöstlich der Gniesbreite werden Industriegebiete (GI) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan schreibt damit den vorhandenen planungsrechtlichen Bestand fort. Das gesamte Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen als „Gewerbegebiet“ (GE) und „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Entlang des Bruchweges sind unmittelbar gegenüber den nördlich gelegenen Wohnbauflächen (W) angrenzende Teilflächen mit einer Kennlinie für „Bereiche mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten“ gekennzeichnet. Diese Bereiche sollen in Teilen zukünftig als Mischgebiete (MI) festgesetzt werden, um die vorhandenen und zulässigen Nutzungen Wohnen und Lagerflächen zu sichern und gleichzeitig den notwendigen Schutz der nördlich des Bruchweges angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

5.1.1 Ausmaß der Rahmensetzung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan setzt i.S. des § 35 (3) UVPG einen Rahmen, indem er als Angebots-Bebauungsplan die Voraussetzungen für zukünftige Genehmigungen über Bauvorhaben, Betriebsgenehmigungen usw. schafft.

Aufgrund der seit langem wirksamen Nutzung des gesamten Plangebietes als „Gewerbegebiet“ (GE) und „Gewerbliche Baufläche“ (G) allerdings und der ebenfalls seit langem praktizierten Einzelgenehmigungen nach § 34 BauGB bzw. in den südöstlichen Teilflächen durch den B-Plan „Gniesbreite“ gem. § 30 BauGB abgesichert, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur eine bestehende und unverändert zulässige planungsrechtliche Zulässigkeit, die in wesentlichen Teilen umgesetzt ist, fortgeschrieben.

5.1.2 Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Das in Überarbeitung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm 2000 des Landkreises Holzminden trifft Aussagen zur Entwicklung der Stadt Eschershausen im regionalen Kontext, die für das Plangebiet u.a. die Förderung umwelt- und sozialverträglicher wirtschaftlicher Entwicklung, die Nutzung und Stärkung der vorhandenen regionalen Entwicklungspotenziale sowie die Stärkung der bestehenden ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe für Sicherung und

Erhalt vorhandener sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze als Planungsziele definieren. Diese Aussagen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aufgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm. Eine Anpassung des Regionalen Raumordnungsprogramms ist nicht erforderlich.

Der Landschaftsrahmenplan für den LK Holzminden sieht für das Plangebiet keine spezifischen Entwicklungsziele vor. Der vorliegende Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan. Eine Anpassung des Landschaftsrahmenplans ist nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er schreibt die bisherige und unverändert zulässige planungsrechtliche Zulässigkeit mit wenigen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht im Grundsatz berührenden Anpassungen fort. Insofern steht er in keinem Widerspruch zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen

Durch die Fortführung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und ihrer planungsrechtlichen Sicherung für die Zukunft wird die Innenentwicklung als wesentlicher Bestandteil einer Strategie der Nachhaltigkeit gefördert und eine Inanspruchnahme von Flächen und weiteren Ressourcen im Außenbereich mit evtl. Umwelt- und Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen. Weitere Regelungen obliegen nachfolgenden einzelbetrieblichen gewerblich- und immissionsschutzrechtlichen Verfahren.

5.1.4 Relevante umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Der vorliegende Bebauungsplan trifft städtebauliche Regelungen zur flächenbezogenen planungsrechtlichen Bodennutzung wie Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Verkehr und Lärm. Die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls bezieht sich daher auf diese im Rahmen der Bauleitplanung zu regelnden Umweltbelange. Weitergehende umweltbezogene Belange, die in nachfolgenden einzelbetrieblichen Genehmigungen vom zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt, der Bauordnung beim zuständigen Landkreis oder weiterer Stellen zu treffen sind, sind nicht Gegenstand und Inhalt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Der vorliegende Bebauungsplan greift vorhandene städtebauliche Umweltfragen auf und trifft Festsetzungen zur Lösung dieser Fragen. Das betrifft im vorliegenden Fall vorrangig die enge Benachbarung des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes zu den nördlich des Bruchweges gelegenen allgemeinen Wohngebieten (WA). Diese Konflikte werden durch die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes mit den damit verbundenen Regelungen zu Emissionen im Streifen südlich des Bruchweges sowie Festsetzungen zu max. zulässigen flächenbezogenen Lärmkontingenten einer Lösung zugeführt.

5.1.5 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Da das Plangebiet seit langem intensiv gewerblich genutzt wird und der Standort keine besonderen umweltbezogenen Potentiale birgt, liegen für das gesamte Plangebiet keine spezifischen nationalen oder europäischen Umweltvorschriften vor. Damit hat der Bebauungsplan keine Bedeutung für die Durchführung solcher Vorschriften.

5.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

5.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Einschätzung der möglichen Auswirkungen erfolgt in Form einer Risikoeinschätzung in Anlehnung an Anlage 4 des UVPG unter Verwendung der dort aufgeführten (in Teilen erweiterten) Liste der Schutzgüter. In tabellarischer Form wird die Einschätzung für das Plangebiet den zu prüfenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gegenüber gestellt:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Auswirkungen sowohl auf einzelne Menschen als auch auf die Bevölkerung Überplanung menschlicher Nutzungen (Umsiedlung von Wohnbevölkerung, Verlagerung von Gewerbebetrieben)	Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen werden durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes fortgeschrieben, eine Umsiedlung von Wohnbevölkerung oder Verlagerung von Gewerbebetrieben erfolgen daher nicht. Durch die Festsetzung von Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) werden i.T. vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen überplant. Da der Flächennutzungsplan diese Flächen allerdings bereits als Gewerbegebiete (GE) bzw. gewerbliche Bauflächen (G) darstellt, werden durch den Bebauungsplan keine bisher nicht vorgesehenen Baurechte geschaffen.
Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen	Aufgrund des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens werden in Bezug auf den Gewerbelärm flächenhafte Emissionskontingente unter Zugrundelegung der Orientierungswerte für die benachbarten WA- bzw. MI-Gebiete festgesetzt. Damit ist auch bei Vollaussnutzung des Plangebietes davon auszugehen, dass die Grenzwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten oder punktuell nur um max. 1 bis 2 dB(A) überschritten werden. Eine „wesentliche Änderung“ im schalltechnischen Sinn, die weitere Überlegungen zum Schallschutz erforderlich machen würde, tritt danach nicht ein (siehe Punkt 4.2.1). Das Schalltechnische Gutachten kommt in Bezug auf den Verkehrslärm zum Ergebnis, dass die Vorsorgegrenzwerte eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten werden. Die so genannten Sanierungsgrenzwerte – Bezugspegel für das bestehende Straßennetz – werden in allen Aufpunkten deutlich unterschritten. Aus der Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass auch bei einer Vollausslastung im Verlauf des Bruchweges und der Mühlenbergstraße (L 484) eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung um 3 dB(A) zukünftig auszuschließen ist (siehe Punkt 4.2.2). Der vorliegende Bebauungsplan trifft Regelungen zur flächenbezogenen Bodennutzung wie Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Verkehr und Lärm. In Bezug auf Staub-, Geruchs-, Schadstoff-, sonstige Immissionen und Erschütterungen ist bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht von einer Zunahme der heute zulässigen Immissionen auszugehen. Im Fall der beabsichtigten zukünftigen Errichtung genehmigungspflichtiger Anlagen nach BImSchG oder anderen Vorschriften sind entsprechende Regelungen in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu treffen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen und Landschaft sowie Landschaftsbild

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Auswirkungen auf Flora und Fauna Beeinträchtigung von Schutzgebieten (NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotope, FFH-/Vogelschutzgebiete)	Das Plangebiet wird seit langem in wesentlichen Teilen gewerblich genutzt. Das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG auf der südlich der Straße Gniesbreite gelegenen Böschung wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachrichtlich übernommen. Auswirkungen sind daher auszuschließen.
Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete für die Pflanzen-/Tierwelt	Schutzwürdige Gebiete liegen im Plangebiet oder seiner Benachbarung nicht vor. Auswirkungen sind daher auszuschließen.

Beeinträchtigung wertvoller Räume für das Landschaftserleben	Aufgrund der langjährigen Überformung in wesentlichen Teilen durch gewerbliche Nutzungen weist das Plangebiet keine Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit und damit für die Erholungseignung auf. Auswirkungen sind daher auszuschließen.
Abarbeitung der Eingriffsregelung	Die Erstellung einer gesonderten naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und Ableitung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (s. Anhang).

Schutzgut Fläche

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Flächenverbrauch	Da der Bebauungsplan in erster Linie der Bestands-sicherung dient und die beabsichtigten Festsetzungen eine bestehende und unverändert zulässige planungsrechtliche Zulässigkeit fortschreibt, die in wesentlichen Teilen bereits umgesetzt ist, entsteht kein nennenswerter zusätzlicher Flächenverbrauch.

Schutzgut Boden

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung Beeinträchtigung des Bodens (Überbauung, Versiegelung, Stoffeinträge)	Im Plangebiet sind aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung große Teile der Fläche versiegelt, das natürliche Bodengefüge ist vollständig überformt. Die zusätzlichen Versiegelungen, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heute bereits im Grundsatz dargestellt sind und im Bebauungsplan festgesetzt werden, stellen eine Beeinträchtigung dar, für die im Rahmen der gesonderten Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln sind. Das Risiko von Stoffeinträgen in den geplanten Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) ist bei betrieblicher Beachtung der einschlägigen Vorschriften und ordnungsgemäßer Nutzung regelbar.
Überplanung belasteter Bodenflächen	In Bezug auf mögliche Altlasten liegen zwei Gutachten für die Baugrundstücksfläche der DASAG / Fa. KANN nördlich und südlich der Straße Griesbreite vor mit dem Ergebnis, dass es durch den jahrzehntelangen, zwischenzeitlich aufgegeben Produktionsbetrieb der Fa. DASAG/ KANN zu keinen offensichtlichen Belastungen gekommen ist. Belastungen bestehen lediglich durch ehemalige Geländeauffüllungen mit schadstoffartigen Materialien (Bauschutt, Schlacken, Asphalt etc.) zum Zwecke der seinerzeitig gebotenen Geländemodellierung und Baugrunderstellung sowie punktuell durch asphaltartige Bodenbeschichtungen in einzelnen Gebäuden. Diese stellen jedoch insbesondere durch die fast vollständige Versiegelung der Oberflächen keine Gefährdung für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ dar. Allerdings sind die belasteten Auffüllungen bei zukünftigen (Tief-)Baumaßnahmen abfalltechnisch einzustufen und entsprechend fachgerecht einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen (s. Hinweis) (s. Punkt 2.6). Mögliche Belastungen durch Kriegseinwirkungen sind nicht bekannt. Das Risiko der Überplanung belasteter Bodenflächen ist damit insges. als sehr gering einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers Oberflächenwasser (Beeinträchtigung Abflusssituation/ Stoffeinträge)	Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Risiko von Beeinträchtigungen oder von direkten Stoffeinträgen ist daher nicht gegeben. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen dafür, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser geordnet abgeleitet wird. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen großflächigen Oberflächenbefestigungen werden die Grundeigentümer verpflichtet, alle auf den Baugrundstücksflächen durch über den Versiegelungswert 0,4 hinausgehende Versiegelungen anfallenden zusätzlichen Niederschlagswasser auf den betreffenden Grundstücken zurückzuhalten sowie gereinigt und gedrosselt abzugeben (siehe Punkt 2.4.2).
Grundwasser (Regeneration, Absenkungen, Stoffeinträge)	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser. Im Fall der beabsichtigten Errichtung genehmigungspflichtiger Anlagen nach BImSchG oder anderen Vorschriften, die der Klärung von Störfällen und möglicher Stoffeinträge ins Grundwasser bedürfen, ist dies in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu regeln. Das Risiko von Stoffeinträgen ins Grundwasser ist daher als gering einzuschätzen.

Schutzgut Klima/Luft

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort Beeinträchtigung durch Schadstoffe	Durch den hohen Versiegelungsgrad in Verbindung mit der geringen Durchgrünung des Plangebiets sowie die Fortschreibung der gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen klimatischen bzw. kleinklimatischen Belastungen entstehen werden. Das Risiko von zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe ist bei ordnungsgemäßer Nutzung als gering einzuschätzen. Im Fall der beabsichtigten zukünftigen Errichtung klimatisch relevanter genehmigungspflichtiger Anlagen nach BImSchG oder anderen Vorschriften sind entsprechende Regelungen in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu treffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu prüfende Auswirkungen	Einschätzung für das Plangebiet
Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften	Historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke sowie Kulturlandschaften befinden sich nicht im Plangebiet. Auswirkungen sind daher auszuschließen.

5.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben im Stadtgebiet Eschershausen erstrecken sich nicht auf das Plangebiet, kumulative Umweltauswirkungen sind daher nicht zu

erwarten. Darüberhinausgehende grenzüberschreitende Auswirkungen sind von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten

5.2.3 Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bei ordnungsgemäßer Fortsetzung der heutigen Nutzungen bzw. Neuanlage von Nutzungen im Rahmen der beabsichtigten Festsetzungen ist das Risikopotenzial des Standortes als gering einzustufen.

Risiken durch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind gering, die beabsichtigten Festsetzungen und Hinweise treffen hierfür entsprechende Vorsorge (siehe Punkt 2.6).

5.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Bei ordnungsgemäßer Fortsetzung der heutigen Nutzungen bzw. Neuanlage von Nutzungen im Rahmen der beabsichtigten Festsetzungen sind keine über den bisherigen Bestand gehenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt über die Grenzen des Plangebiets hinaus zu erwarten.

5.2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner langjährigen Überformung durch die gewerbliche Nutzung keine besonderen natürlichen Merkmale, ebenso keine besonderen Merkmale des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung. Dementsprechend sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen auf

5.2.6.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder seiner Benachbarung.

5.2.6.2 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder seiner Benachbarung.

5.2.6.3 Nationalparke

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark oder seiner Benachbarung.

5.2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder seiner Benachbarung.

5.2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG auf der südlich der Straße Gniesbreite gelegenen Böschung (Saumartenreicher Kalkmagerrasen und Laubgebüsch trockenwarmer Kalkstandorte). Das Biotop wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachrichtlich übernommen

5.2.6.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder seiner Benachbarung.

5.2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind oder seiner Benachbarung.

5.2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte

Die Stadt Eschershausen besitzt mit ihrer Kernstadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit allgemein eher niedriger Bevölkerungsdichte. Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im Wesentlichen die vorhandenen und seit langem planungsrechtlich genehmigten und zulässigen Nutzungen in Art und Maß fest schreibt. Daher gehen von den beabsichtigten Festsetzungen keine negativen Wirkungen gegenüber der heutigen Situation aus.

5.2.6.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich von Denkmälern, Denkmalensembles, Bodendenkmälern oder archäologisch bedeutenden Landschaften oder deren Benachbarung.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 BNatSchG sind die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung zu beachten. Dazu ist das Potenzial des Plangebietes für das Vorkommen planungsrelevanter (= gefährdeter und / oder streng geschützter) Arten zu erheben und zu bewerten, um daraus Rückschlüsse auf ein mögliches Gefährdungspotenzial durch den Bebauungsplan abzuleiten. Die Artenschutzprüfung umfasst drei Schritte.

Im in einem ersten Schritt ist zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Für den Fall möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist in einem zweiten Schritt eine vertiefende Betrachtung der relevanten Arten erforderlich mit dem Ziel, Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement für die betroffenen Arten zu entwickeln. Sollte trotz dieser Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen werden, ist ggf. in einem dritten Schritt zu klären, ob eine Ausnahme zulässig sein kann.

Schritt 1

Das Plangebiet wird seit langem in wesentlichen Teilen gewerblich genutzt. Durch den hohen Versiegelungsgrad in Verbindung mit der geringen Durchgrünung ist in diesen Bereichen von einem sehr geringen Vorkommen an Arten von Flora und Fauna auszugehen.

Der Streifen im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird heute im Wesentlichen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, im südlichen Teil dieses Streifens befindet sich eine kleine Ruderalflur mit einem Sukzessionsgebüsch sowie ein weiterer kleiner Teilbereich, der als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wird. Südlich der Gniesbreite **findet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG auf der südlich der Straße Gniesbreite gelegenen Böschung (Saumartenreicher Kalkmagerrasen und Laubgebüsch trockenwarmer Kalkstandorte).**

Vorkommen an besonders und streng geschützten Arten

Im Plangebiet findet sich aufgrund der aktuellen Nutzungen kein Vorkommen an besonders und streng geschützten Pflanzenarten. Von den in Niedersachsen bislang nachgewiesenen 18 streng geschützten Arten (inklusive historische bzw. seit langem verschollene Arten) sind keine Vorkommen im Planungsgebiet bekannt oder anzunehmen.

Die Beurteilung des Potenzials an Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten erfolgte durch Auswertung der einschlägigen Kartenwerke der zuständigen Stellen des Landes Niedersachsen sowie im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme. Anhand der entsprechenden Bundes- und EU-Gesetzgebung wird eine mögliche Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch das geplante Vorhaben geprüft. Dabei werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt und bewertet. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sind folgende Artengruppen zu betrachten:

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 EU-VS-RL.

Die Liste der Säugetiere des Anhang IV in Niedersachsen (inklusive ehemaliger Vorkommen) umfasst 42 Arten. Für den Untersuchungsraum sind theoretisch ausschließlich Vorkommen streng geschützter Fledermausarten denkbar. Da es im Plangebiet weder Gebäude mit entsprechenden Höhlungen noch Altbaumbestände mit Baumhöhlen gibt, kann das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie potentieller Quartierstandorte für diese Artengruppe ausgeschlossen werden.

Die Liste der Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie in Niedersachsen (inkl. ehemalige Vorkommen) umfasst 11 Arten. Vorkommen dieser Arten sind aufgrund der artspezifischen Lebensraumsprüche sowie der vorhandenen Biotopstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Liste der Libellen des Anhang IV in Niedersachsen (inkl. ehemalige Vorkommen) umfasst 7 Arten. Die Liste der Schmetterlinge des Anhang IV in Niedersachsen (inkl. ehemaliger Vorkommen) umfasst 10 Arten (Tag- und Nachtfalterarten). Angesichts der aktuellen Habitatausstattung des Gebietes sind keine Vorkommen dieser anspruchsvollen Arten zu erwarten.

Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mit Bindung an Gewässer (Weichtiere, Fische und Rundmäuler) sind auszuschließen, Heuschrecken-, Hautflügler-, Netzflügler-, Web-spinnen-, Krebs- und Stachelhäuterarten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und infolge dessen für eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant.

Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 EU-VS-RL

Im Bereich der mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche ist mit einem Vorkommen von weitverbreiteten Arten wie Amsel, Heckenbraunelle oder Rotkehlchen zu rechnen. Eine Störung, Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nestern) dieser allgemein häufigen Baum- und Gebüschbrüter kann durch Schutzmaßnahmen vermieden werden (d.h. ggf. notwendige Gehölzentnahmen werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt). Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist damit auszuschließen. Ein Vorkommen planungsrelevanter (= gefährdeter) Baum- und Gebüschbrüter ist aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich ebenfalls nicht durch Strukturen aus, die auf das Vorkommen geschützter Vogelarten hinweisen, die das Plangebiet ggf. als Nahrungsbiotop nutzen könnten.

Schritte 2 und 3

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte vorliegen. Weitere Schritte der artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

5.4 Zusammenfassung und abschließende Empfehlung

Die Stadt Eschershausen verfolgt das Ziel, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 33 „Gniesbreite-West“ das seit langem in wesentlichen Teilen gewerblich genutzte Gebiet zwischen Bruchweg und Gniesbreite sowie südlich der Gniesbreite den zukünftigen Anforderungen anzupassen und den vorhandenen Zustand einschließlich maßvoller Ergänzungen planungsrechtlich zu ordnen und langfristig zu sichern.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dazu ist eine in diesem Kapitel vorgelegte überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls als Teil der Begründung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erforderlich.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu folgendem Ergebnis:

Die bisherige langjährige gewerbliche Nutzung des Plangebiets im weit überwiegenden Teil des Plangebiets hat zu einer erheblichen Vorbelastung der Schutzgüter geführt, die allerdings seit langem planungsrechtlich zulässig und daher im Rahmen dieser Vorprüfung nicht zu beurteilen ist. Hier sind nur zusätzliche, bisher nicht gegebene Auswirkungen zu betrachten

Für das Schutzgut Menschen ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, da es sich bei dem Vorhaben in wesentlichen Teilen um die Fortschreibung bestehender und seit langem zulässiger Nutzungen handelt.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen und Landschaft sowie Landschaftsbild ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, da aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung **nur in geringem Umfang** von schutzwürdigen Beständen oder einer besonderen Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit und damit für die Erholungseignung auszugehen ist. **Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG auf der südlich der Straße Gniesbreite gelegenen Böschung. Die Fläche wird planungsrechtlich durch eine nachrichtliche Übernahme in ihrem Bestand gesichert.**

Kleine Teilbereiche des Plangebiets werden heute landwirtschaftlich genutzt **und sind** ruderalisiert **oder mit Gehölzen bestockt**. Für die auf diesen Teilflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geeignete Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche entsteht kein nennenswerter zusätzlicher Flächenverbrauch, da der Bebauungsplan der Bestandssicherung mit nur kleinen Arrondierungsmöglichkeiten dient und keinen großflächigen zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft festsetzt.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden wird sich gegenüber dem heute bereits sehr hohen Überformungsgrad in den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter erhöhen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zu bewerten. Hierfür sind im Rahmen der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geeignete Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden (s. Anhang).

Für das Schutzgut Wasser wird das Risiko von Beeinträchtigungen des Oberflächen- und Grundwassers bei ordnungsgemäßer Nutzung der beabsichtigten Baugebiete als gering angesehen. Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, so dass das Risiko von Beeinträchtigungen der Abflusssituation oder von Stoffeinträgen nicht gegeben ist. Für die ordnungsgemäße Ableitung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen.

Für das Schutzgut Klima/Luft ist aufgrund des heutigen hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit der geringen Durchgrünung des Plangebiets sowie der Fortschreibung der gewerblichen Nutzungen davon auszugehen, dass gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Belastungen entstehen werden. Das Risiko von zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe ist bei ordnungsgemäßer Nutzung als gering einzuschätzen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird das Risiko erheblicher Umweltauswirkungen als sehr gering eingeschätzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Risiko erheblicher nicht kompensierbarer Umweltauswirkungen als gering einzuschätzen ist, eine förmliche **Strategische Umweltprüfung (SUP)** oder **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** ist daher nicht erforderlich. Für die genannten Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der weiteren Fachgutachten entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

6 Durchführung

6.1 Bodenordnung

Zur Durchführung des B-Planes sind bodenordnende Maßnahmen i.S.v. § 45f BauGB nicht erforderlich. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch die bereits bestehenden Eigentumsverhältnisse gesichert. Im Zuge einer möglichen Straßensanierung des mittleren und östlichen Abschnittes der Straße Gniesbreite sowie der Erweiterung des mittleren Abschnittes Bruchweg sind evt. erforderliche Zusatzflächen für die Anlage von Parkplatzstreifen und/oder Gehwegen im Zuge eines **Flächentausches** mit den angrenzenden Grundeigentümer/innen zu regeln.

6.2 Kosten und Finanzierung

Bau- und Siedlungsmaßnahmen werden hinsichtlich Grund und Boden direkt von den heutigen Grundeigentümer/innen umgesetzt. Evt. zukünftige zusätzliche Erschließungs- und Entsorgungsmaßnahmen werden über die einzelnen öffentlichen Haushalte sowie Versorgungsträger mit entsprechenden Abgaberechtsregelungen und bei Bedarf ergänzende Städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Eschershausen und Grundeigentümern abgewickelt.

Teil B:	Abwägungsübersicht
----------------	---------------------------

- 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 die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander. Dabei sind 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.
- **Berücksichtigung betroffener öffentlicher und privater Belange** gem. § 1(6) BauGB
- **Leitlinien** und **Planungsgrundsätze** für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) BauGB.

2 Abwägungsinhalte

2.1 Planungserfordernis

Mit Aufgabe des Betriebsstandortes der Fa. KANN und dem **Bedarf nach Baugrundstücken zur erstmaligen planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung für gewerbliche und gemischte Nutzungen** im Gebiet der Stadt Eschershausen ST Eschershausen ist die Aufstellung des **B-Planes Nr.33 „Gniesbreite - West“** zur städtebaulichen Abstimmung und Ordnung der betreffenden Liegenschaften zwischen Bruchweg und Gniesbreite 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 Eschershausen besitzt mit ihrer Kernstadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Mit dem vorrangigen Ziel Stärkung der bestehenden ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe für Sicherung und Erhalt vorhandener sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze führt der vorliegende **B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB** auf Grundlage der Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes eine erstmalige planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen mit der Möglichkeit kleinräumiger Arrondierungen für Gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen durch.

Die Vorgaben des **Naturschutz-, Wasser-, Boden- und Abfallrechtes** sowie des **Immissionsschutzrechtes** werden auf Grundlage von Schall-, Verkehrs- und Bodengutachten mit den im B-Plan getroffenen Festsetzungen von Lärm-Emissionschutzkontingenten sowie der **Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles** beachtet.

2.3 Berücksichtigung betroffener Belange

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 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 geregelten Ver- und Entsorgung
- die Belange des Verkehrs.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr.33 „Gniesbreite - West“ soll dem öffentlichen Belang „Bereitstellung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen“ und damit den Belangen **Wirtschaft und Arbeitsplätze** vorrangig Rechnung getragen werden. Den Bedürfnissen nach entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten wird durch erstmalige Schaffung von Planungsrecht gem. § 30 BauGB in einem GE-/ GI- und einem MI-Gebiet Rechnung getragen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Planes sind bzgl. der Belange **gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sowohl für die zukünftigen Nutzer/innen des Plangebietes wie auch für die vorhandenen benachbarten Nutzungen der Altbebauung detaillierte Nachweise wie z.B. die Prüfung von Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm geliefert worden, die ein städtebaulich geordnetes und verträgliches Nebeneinander nachweisen.

Durch Nach- und Weiternutzung bereits vorhandener gewerblicher Baulichkeiten an der Gniesbreite wird die Innenentwicklung und die **Entwicklung vorhandener Ortsteile** gestärkt.

Den Belangen einer menschenwürdigen **Umwelt** und der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen wird im Wesentlichen durch die Ausführungen der Vorprüfung des Einzelfalls einschl. artenschutzrechtlicher Belange gem. § 13a(1) Satz 2 Nr.2 nach Anlage 2 BauGB sowie der gesonderten Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Die geregelte **Ver- und Entsorgung** ist und wird durch den kompletten Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen bzw. zu erweiternden Leitungsnetze gewährleistet.

Die geordnete sonstige **verkehrliche Erschließung** der festgesetzten Flächen ist durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu einer Bushaltestelle und trägt somit auch den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung.

2.3.2 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen 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** betreffen im vorliegenden Fall in erster Linie die erstmalig planungsrechtlich in einer Bauleitplanung abgesicherte bauliche Nutzbarkeit der bisher größtenteils bereits gewerblich genutzten Flächen. Mit den vorliegenden Nutzungsfestsetzungen insbes. hinsichtlich Art und Maß der Nutzung ist dem ausreichend Genüge getan. Zum anderen berücksichtigen die gewählten Festsetzungen die Belange in der Nachbarschaft vorhandener Nutzungsstrukturen und stellen damit insgesamt 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Aufstellung des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite - West“ gewährleistet insgesamt eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung. Unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Anforderungen wird er aus dem F-Planes der ehem. SG Eschershausen sowie den ergänzenden Gutachten entwickelt und fügt sich damit in die geplante Gesamtentwicklung der Stadt Eschershausen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung wird durch die genauen Regelungen der Grundstückerschließung und -nutzung gewährleistet. Mit Grund und Boden wird durch das vorliegende Konzept der Sicherung bereits vorhandener Gewerbeflächen einschl. nur geringfügiger Erweiterungen sparsam und schonend umgegangen.

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

- 1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) i.V.m. § 4(2) BauGB**

1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) i.V.m. § 4(2) BauGB

1.1 Angaben zum Verfahren

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens hat der Entwurf zum B-Plan Nr.33 „Gniesbreite - West“ der Stadt Stadtoldendorf einschl. Begründung i.d.F. vom 18.10.2017 in der Zeit vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gem. **§ 3(2) i.V.m. §§ 4(2) BauGB** erstmalig öffentlich ausgelegt.

Nachfolgend sind in einer Übersicht die Verfasser/innen 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 Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.2 Übersicht vorgebrachter Äußerungen

1.2.1 Umweltbezogene Stellungnahmen

LK Holzminden	05.04.2018
Carmen Stache + Oliver Niebling	22.01.2017 + 24.05.2017 + 03.04.2018
Wasserverband Ithbörde/ Wesergland	23.03.2018

1.2.2 Sonstige Stellungnahmen

Carmen Stache + Oliver Niebling	22.01.2017 + 24.05.2017
Industrie- und Handelskammer	03.04.2018
LGLN RD Northeim Katasteramt Holzminden	27.03.2018
LK Holzminden	05.04.2018
Vodafone	05.04.2018
Wasserverband Ithbörde/ Wesergland	23.03.2018

Keine Äußerungen und Stellungnahmen wurden mit Antwortschreiben / e-mail vorgebracht von:

Bundespolizeidirektion Hannover	27.02.2018
BUND - Kreisgruppe Holzminden	10.04.2018
BUND - Landesverband Nds. Hannover	13.04.2018
Freiwillige Feuerwehr SG Eschershausen-Stadtoldendorf	11.03.2018
Gemeinde Holzen	05.04.2018
Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	29.03.2018
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	13.03.2018
Polizeikommissariat Holzminden	20.02.2018
Samtgemeinde Bevern	06.03.2018
Samtgemeinde Leinebergland	27.02.2018

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

(Stempel)

Hannover, den

(Scheuer)

.....
Planverfasser

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ erstmalig vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gem. § 3(2) i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt.

Eschershausen, den

(Anders)

.....
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem 2. Entwurf des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ vom bis gem. § 4a(3) i.V.m. § 13a BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Eschershausen, den

(Anders)

.....
Stadtdirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Eschershausen nach Prüfung aller Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Begründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

(Grupe)

.....
Ratsvorsitzender

(Anders)

.....
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung dieser Abschrift der Begründung des B-Planes Nr.33 „Gniesbreite-West“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Eschershausen, den

.....
Stadtdirektor

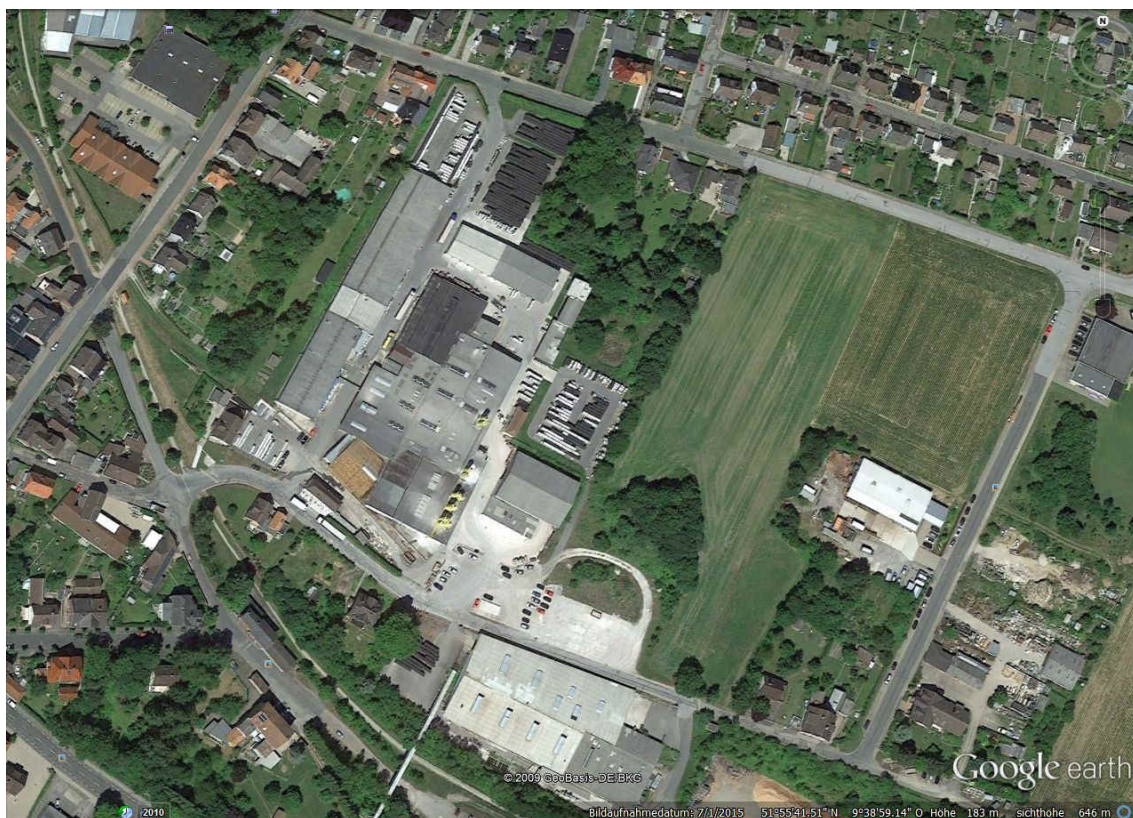
Im Auftrage

Anhang

Luftbilder

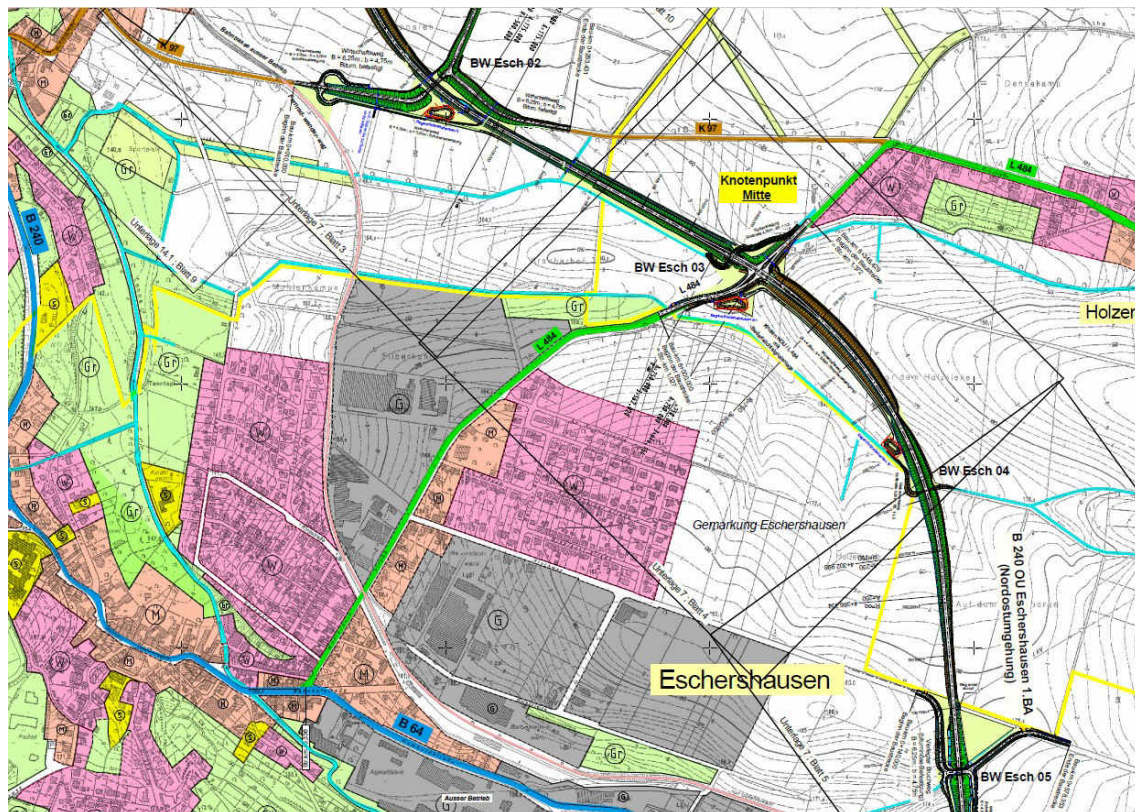


Quelle: Google Earth Plangebiet mit Umgebung



Quelle: Google Earth engeres Plangebiet

Übersichtskarte OU Eschershausen Nordost



Quelle: Grontmij GmbH Hameln

Gniesbreite - West Städtebauliches Konzept



B-Plan „Gniesbreite“ 24.08.1970 - Aufhebung von Teilflächen

