Bauleitplanung der Stadt Walsrode

Landkreis Soltau-Fallingbostel

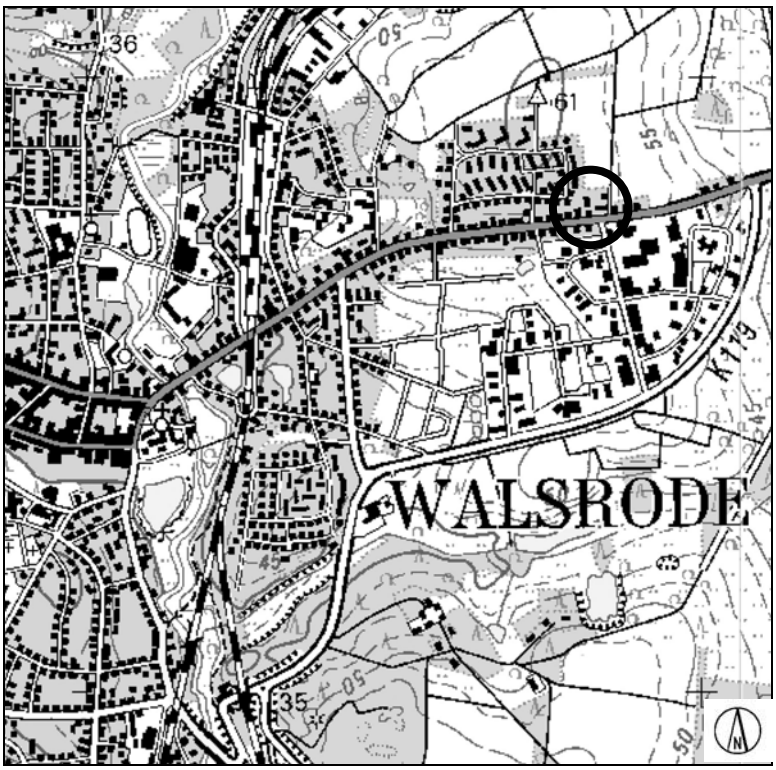
1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Vereinfachte Änderung

(gem. § 13 BauGB)



Abschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäger Str. 12
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745

Gliederung

1 Grundlagen 3

2 Aufgaben des vorhabenbezogener Bebauungsplans (allgemein) 5

3 Geltungsbereich und Zustand des Plangebietes 5

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5

3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation 6

3.3 Ziele und Zwecke der Planung und Planungserfordernis 9

4 Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 15

5 Verkehrsflächen 17

6 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung 19

6.1 Rechtsgrundlage 19

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben 20

6.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes 20

7 Altlasten 22

8 Immissionsschutz 22

9 Denkmalschutz 26

10 Ver- und Entsorgung 26

11 Kosten für die Stadt 28

12 Flächenbilanz 28

13 Zusammenfassung 28

Anlage 1: Auszug aus dem Schallgutachten (Anlage) 29

Anlage 2: Auszug aus dem Durchführungsvertrag 30

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 den Beschluss zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, die gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll.

Der VA hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 beschlossen, auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sich gegenüber dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 89 veränderten betrieblichen Anforderungen an das Raumprogramm des Lebensmittelmarktes in Form der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sind Veränderungen im Bereich der westlichen, nordöstlichen und östlichen Baugrenze erforderlich. Die bisher festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von max. 1.070 m² bleibt unverändert.

Darüber hinaus sollen im Rahmen dieser vereinfachten Änderung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße und kundenorientierte Grundversorgung der Bevölkerung entsprechende Verlängerung der Öffnungszeiten und Anlieferzeiten geschaffen werden. Dazu gehört die Ausweitung der Marktöffnungszeiten über die übliche 8.00-20.00 Uhr Öffnungszeit hinaus. Die Erweiterung der Ladenöffnungszeiten ist zwischenzeitlich regelmäßiger Bestandteil der Verbesserung des Versorgungsangebotes für die werktätige Bevölkerung, die vor oder nach der Arbeit die Möglichkeiten der Versorgung nutzen wollen. Zahlreiche Versorgungseinrichtungen stellen sich diesen neuen Herausforderungen. Dies betrifft die Zeit von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr. Die mit der Erweiterung der Öffnungs- und Anlieferzeiten verbundenen Wirkungen auf die Umgebung sollen im Rahmen dieser Bauleitplanung überprüft und Möglichkeiten der bodenrechtlichen Zulässigkeiten aufgezeigt und festgesetzt werden.

An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Öffnungs- und Anlieferzeiten aus Gründen der Rechtssicherheit in den Durchführungsvertrag dieser 1. vereinfachten Änderung überführt werden. Da der Durchführungsvertrag Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes/vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, bleibt die rechtliche Verbindlichkeit der Festsetzung erhalten. Auf dem B-Plan ist ein entsprechender Hinweis aufgetragen.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen von der 1. vereinfachten Änderung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich bleiben. Aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungsgegenstände und der besseren Handhabung der Lesbarkeit des jeweils rechtsverbindlichen Planungsstandes werden auf der Planzeichnung die im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung angepassten textlichen Festsetzungen fett und kursiv dargestellt. Dieser Hinweis ist auch auf dem B-Plan selbst aufgetragen. Alle übrigen und nicht von dieser 1. vereinfachten Änderung unberührten textlichen Änderungen werden mit dem Klammerzusatz als „nachrichtliche Übernahme“ gekennzeichnet. Die zeichnerischen Änderungsgegenstände werden in der Begründung durch Vergrößerung des Planausschnittes dokumentiert und textlich als solche beschrieben und begründet.

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 89 ist der Änderungsbereich bereits auf der Grundlage der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der

Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher als aus den Darstellungen des FNPs entwickelt anzusehen (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umwelt-verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die v.g. Zulassungsvoraussetzungen sind in der hier in Rede stehenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 erfüllt, da sich die Änderungsgegenstände lediglich auf die Erweiterung der Öffnungs- und Anlieferzeiten und auf die geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen beziehen. Die Änderung des B-Planes führt nicht zu einer planerischen Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Die Änderungen geben auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Stadt Walsrode macht ferner von § 13 BauGB Gebrauch, indem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird und ersatzweise die öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Im Verfahren nach § 13 Abs. 1 und 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
  (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkraftgetreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
- *Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)*
  in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.03.2009 (Nds. GVBl. S. 72)
- Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (*Planzeichenverordnung* 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.

2 Aufgaben des vorhabenbezogener Bebauungsplans (allgemein)

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Dies geschieht vor dem Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung liegt bereits ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 vor, der sich derzeit in der Realisierung befindet (Errichtung des Marktes). Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes greift nicht in die Grundzüge des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes ein. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 wird ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen, dessen Inhalte u.a. die Aufnahme der Marktöffnungszeiten und Anlieferzeiten betrifft. Diese wird in der geänderten Form mit der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan und ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Geltungsbereich und Zustand des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 umfasst eine Fläche von rd. 1,01 ha und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 48/139,

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flst. 48/139, 43/21 und 43/20 sowie durch die nördliche Grenze der Quintusstraße und durch eine die Quintusstraße auf Höhe der südöstliche Gebäudeecke der Hausnummer 143 querende gedachte Linie sowie durch die nördliche Grenze des Flst. 70/9 sowie der nördlichen und westlichen Grenze des Flst. 69/10.

im Süden: durch eine gedachte Linie, die auf Höhe des südwestlichen Grenzpunktes des Flst. 69/10 die Rudolf-Diesel-Straße quert sowie durch die östlichen Grenzen der Flst. 42/4 und 38/14 und die nördlichen Grenzen der Flst. 38/14, 461/37, 38/7, 38/6 und 38/8 teilweise bis auf Höhe des südwestlichen Grenzpunktes des Flst. 43/15, die Quintusstraße dahin querend.

im Westen: durch die nördliche Grenze der Quintusstraße, die östlichen Grenzen der Flst. 43/10, 45/11, 46/10, 48/66, 48/41 und 48/87.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachte Änderung liegt bereits der rechtsverbindliche B-Plan 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ vor, der für die darin befindlichen Flächen bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ mit begleitenden privaten Grünflächen und privaten Verkehrflächen mit der Zweckbestimmung „Anlieferung und Stellplatzflächen mit Zuwegung“ festsetzt. Ziel der Bauleitplanung ist es, zur Ergänzung des Versorgungsangebotes im nordöstlichen Randbereich der Kernstadt einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Ferner werden die für die Ordnung der Verkehrsabläufe erforderlichen Flächen der Quintusstraße und der Rudolf-Diesel-Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die darin vorgesehene Ordnung des Straßenraumes wurde bereits durchgeführt.

Auf den nachfolgenden Auszug aus dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 89 wird hingewiesen und Bezug genommen.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Westen durch die bis an den Planbereich heranreichenden Wohnsiedlungsbereiche Mozartstraße und Schubertstraße mit den überwiegend ein – bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Im Norden wird der Planbereich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Osten schließen sich ebenfalls Wohngrundstücke an den Planbereich an, die jedoch überwiegend zur Quintusstraße ausgerichtet sind. Südlich der Quintusstraße und westlich der Rudolf-Diesel-Straße befinden sich ebenfalls die der Quintusstraße im weiteren westlichen Verlauf folgenden und daran ausgerichteten ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, wobei sich südöstlich der Quintusstraße Mischgebietsstrukturen und daran südlich Gewerbeflächen anschließen.

Auf der Grundlage des v.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 wurde auf den dafür festgesetzten Flächen ein Lebensmitteldiscounter gebaut. Die Inbetriebnahme steht bevor. Die Stellplätze sowie sonstige betrieblich bedingte Nebenanlagen sind bereits errichtet.

Abb.: Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“, M 1:500 (i.O.), Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig, 2009

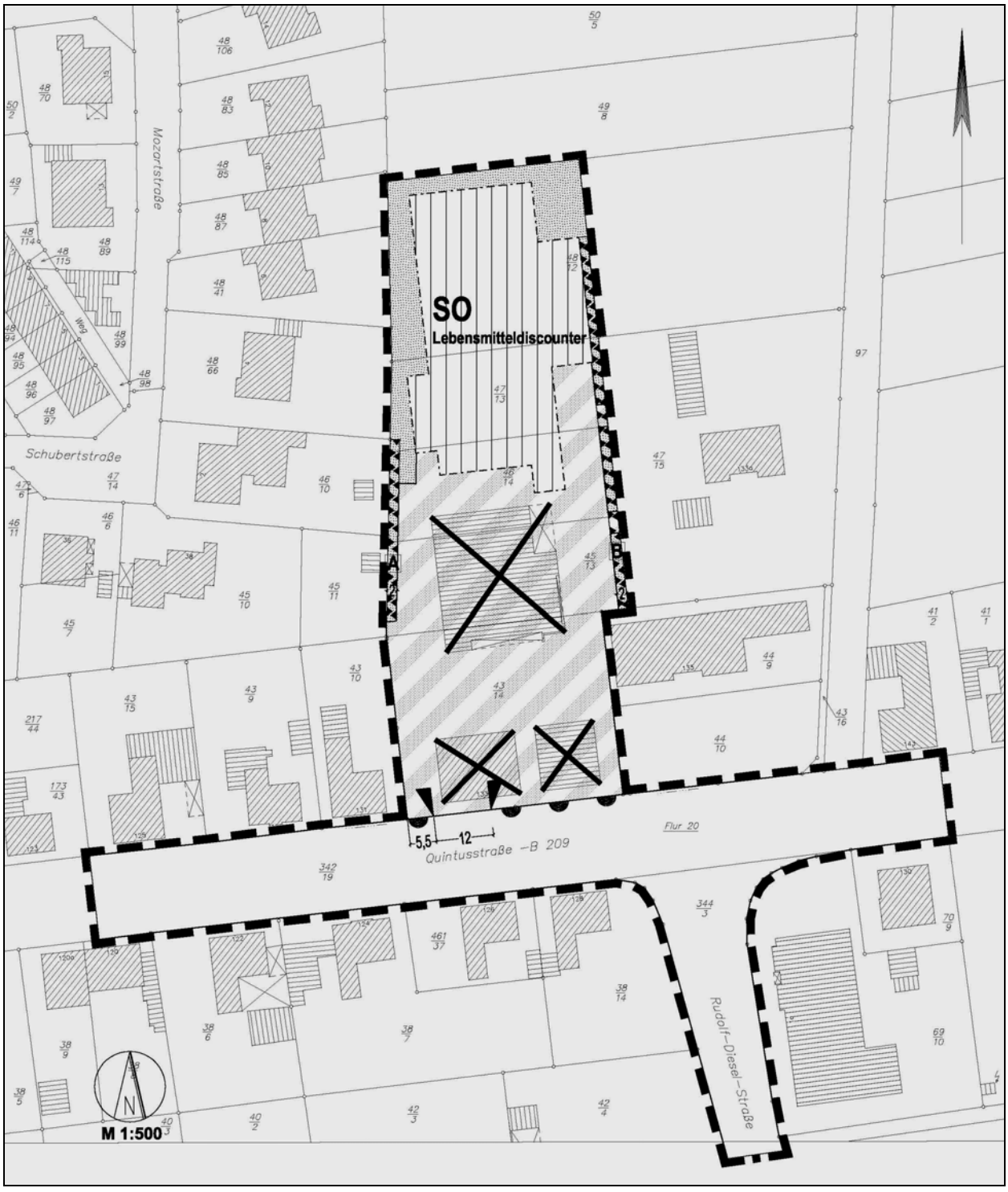


Abb.: Darstellung der rechtsverbindlichen textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“, M 1:500 (i.O.), Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig, 2009

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" ist folgende Nutzung zulässig: Lebensmitteldiscounter incl. Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.070 m².

2. a) Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 'A' ist die vorhandene 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung zu erhalten, bei Bebauung des Flurstückes 45/11 mit schutzwürdiger Bebauung (Wohnen) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung fortzuführen und ab der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 46/10 in einem Winkel von 15° zur Grundstücksmitte um 2 m abzukröpfen.
   b) Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 'B' ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung mit Toren bis zu einer Höhe von 3 m zulässig

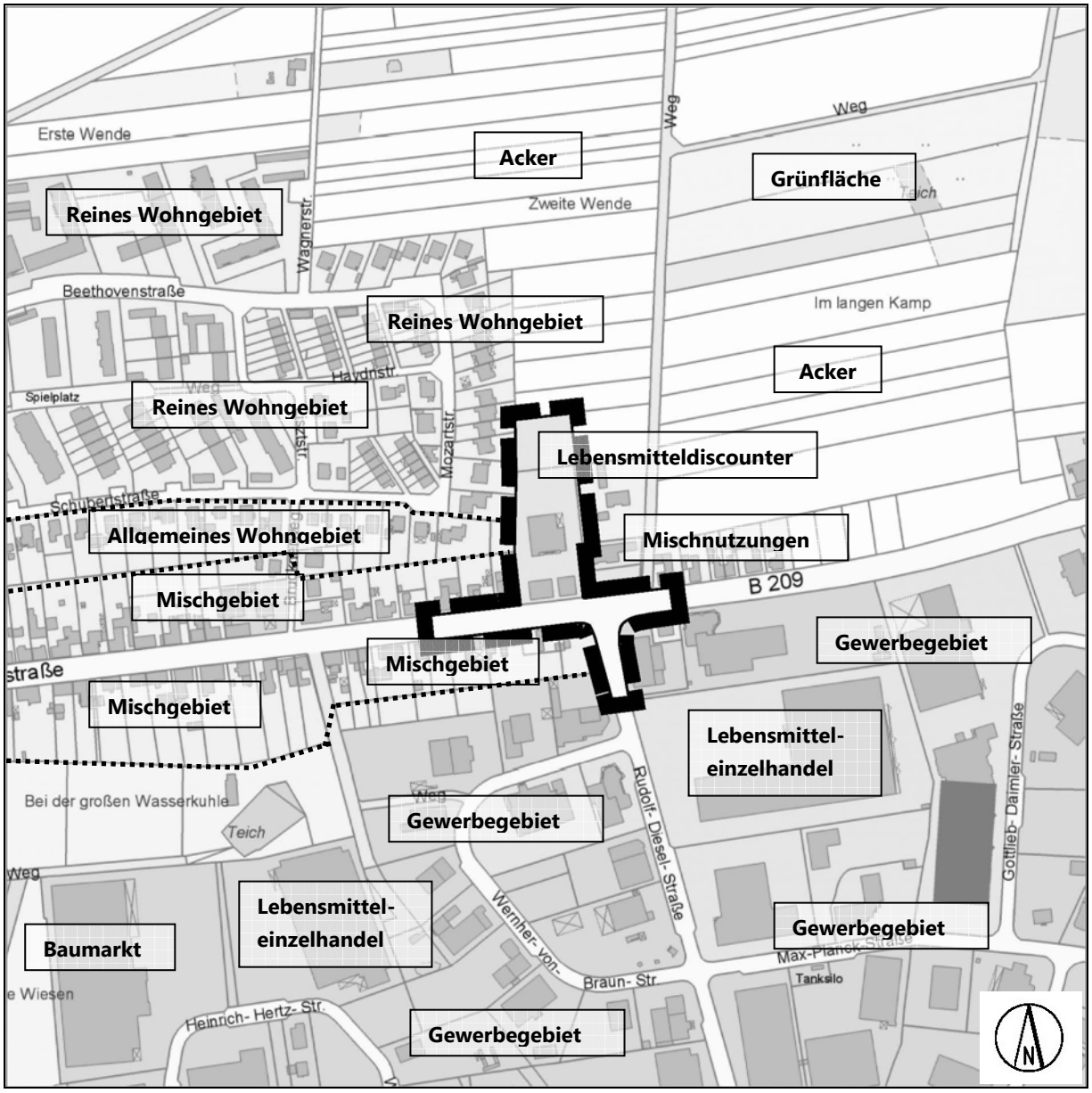
3. Fahrgassen und Stellplätze sind nur in Asphalt oder Betonpflaster mit Fugen $\leq$3 mm auszuführen.

4. Die Anlieferung ist nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (7.00 -20.00 Uhr) zulässig.

5. Marktöffnungszeiten sind von 8.00 - 20.00 Uhr zulässig.

6. Die Einrichtung von Abstellanlagen für Einkaufswagen ist nur im Eingangsbereich des Marktes zulässig.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung, M 1:5.000 (i.O.), © 2011 LGLN



3.3 Ziele und Zwecke der Planung und Planungserfordernis

Durch die Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 89 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße und kundenorientierte Grundversorgung der Bevölkerung geschaffen werden. Die Erweiterung der Ladenöffnungszeiten ist zwischenzeitlich bei vielen Einzelhandelsbetrieben fester Bestandteil der Verbesserung des Versorgungsangebotes für die werktätige Bevölkerung. Dies betrifft in der Regel die vor dem Arbeitsbeginn bzw. nach Arbeitsende bezogenen Öffnungszeiten von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr. Auf Grund von gleitenden Arbeitszeiten, Schichtbetrieb und zunehmenden flexiblen Arbeitszeiten sind viele Arbeitnehmer als auch Arbeitgeber auf verlängerte Öffnungszeiten angewiesen. Damit auch an dem hier in Rede stehenden Standort im Nahbereich von Wohnsiedlungen und Arbeitsstätten ein angemessenes Versorgungsangebot geschaffen werden kann, ist die Erweiterung der Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung Gegenstand der 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Änderung ist erforderlich, da die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr mit den im Rahmen der Realisierung des Marktes aufgetretenen besonderen Anforderungen der Haustechnik vereinbar waren. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Berücksichtigung einer dem neuesten Stand der Haustechnik entsprechenden Integralanlage, die eine energetische Optimierung ermöglicht. Durch die Realisierung dieser dem neuesten Stand der Technik entsprechenden Haustechnik, die aus technischen Gründen auch nur außerhalb des Gebäude realisiert werden kann, wurden Veränderungen hinsichtlich der betrieblichen Organisation des Raumprogrammes erforderlich, die eine geringfügige Erweitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen und Osten des Marktes zur Folge hatten. Diese Änderungen sollen durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die entsprechende Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt werden.

Die 1. vereinfachte Änderung ist ferner erforderlich, da die bisher festgesetzten Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr und die Anlieferzeiten nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20 Uhr möglich sind und derzeit keine zeitgemäße Öffnung und Anlieferung des Marktes ermöglichen.

Da jedoch mit einer Erweiterung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten auch eine Zunahme der Kundenfahrten und eine Zunahme der Anlieferungen verbunden sein wird, sind im Rahmen der 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes die damit verbundenen Wirkungen auf die Verkehrssituation und Immissionssituation darzulegen. Die daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen sollen in der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als textliche und zeichnerische Festsetzungen aufgenommen und rechtsverbindlich werden.

Ferner soll die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 89 aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf einen ausreichenden Immissionsschutz in Bezug auf die angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen hinwirken, so dass die ggf. mit der Erweiterung der Öffnungszeiten/Anlieferungszeiten verbundenen Schallemissionen auf ein für die angrenzenden Wohnnutzungen verträgliches Maß reduziert werden können. Zu diesen Zweck wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet, dessen Ergebnisse Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

- **Planungserfordernis**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich für die Stadt Walsrode aus den Anforderungen der Bevölkerung an eine qualitative, quantitative und kundenorientierte angemessene Versorgungsstruktur.

Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanung berücksichtigt daher im Wesentlichen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die damit zu beachtende Versorgungssicherheit, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen. In räumlicher Nähe zu den in der Umgebung befindlichen Wohnsiedlungsbereichen kann eine fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt werden, so dass das planerische Ziel der Nahversorgung an dem ehemals gewerblich genutzten Standort erreicht werden kann.

Darüber hinaus berücksichtigt der B-Plan die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung der Öffnungszeiten auch ein weiterer Beschäftigungseffekt in Form der Schaffung von Arbeitsplätzen erzielt werden kann.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann,

wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Verbesserung der örtlichen, allgemeinen und täglichen Grundversorgung der Bevölkerung.

- **Die Änderungsgegenstände der 1. vereinfachten Änderung**

Aus der nachfolgenden Plandarstellung gehen die Änderungsbereiche hervor. Diese sind numerisch geordnet und nachfolgend textlich beschrieben:

<u>Änderungsgegenstände, die sich auf die Planzeichnung beziehen</u>

1. Erweiterung der Baugrenzen

Im Westen und Osten des Plangebietes werden die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert und somit an den tatsächlichen Gebäudebestand angepasst. Bei den Erweiterungen handelt es sich jedoch nur um geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen, die weder die Grundzüge der Planung berühren noch Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke herbeiführen. Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände bleibt auch weiterhin gewahrt.

2. Verlängerung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlieferung und Stellplatzflächen mit Zuwegung" nach Norden (entlang der östlichen Plangebietsgrenze)

Aufgrund der Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze wird die bislang festgesetzte private Verkehrsfläche auf die entsprechenden Flächen ausgedehnt. Es handelt sich hierbei um den Bereich der Anlieferung.

3. Verlängerung der Lärmschutzwand bzw. Erweiterung der Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die bisher entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ‚A' wird entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens angepasst. Aufgrund der Berechnungen –unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung des Flurstücks 45/11- ergibt sich eine erforderliche „neue" Höhe der Lärmschutzwand von 4 m entlang der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 46/10 und 45/11 sowie einer südlichen Verlängerung von 4 m entlang des Flurstückes 43/10. Unter Beachtung der erforderlichen Höhe der Lärmschutzeinrichtung und den einzuhaltenden Grenzabständen wird die bislang festgesetzte Fläche für den Immissionsschutz auf eine Breite von 6 m erweitert, um eine bauplanungsrechtliche Umsetzung der Maßnahme sicherzustellen bzw. bauliche Alternativen für den Fall zu ermöglichen, wenn eine grenznahe Errichtung z.B. aufgrund fehlender nachbarlicher Zustimmung nicht möglich ist.

<u>Änderungsgegenstände, die sich nur auf die textlichen Festsetzungen beziehen:</u>

4. Änderung der Festsetzung zum Immissionsschutz

Die bislang festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz bezogen auf die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ‚A' (Nr. 2 a der textlichen Festsetzungen) werden ebenfalls an die Ergebnisse des Schallgutachtens angepasst und setzen nunmehr eine 4 m hohe Lärmschutzwand sowie alternativ dazu eine Teilüberdachung (Carport) fest. Hierzu sei auch auf die Ausführungen in Kapitel 8: Immissionsschutz hingewiesen.

5. Aufhebung der bisher festgesetzten Nr. 4 und Nr. 5

Die nachfolgenden Änderungen der Öffnungs- und Anlieferzeiten werden aus Gründen der Rechtssicherheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Durchführungsvertrag zur 1. vereinfachten Änderung aufgenommen. Auf den Durchführungsvertrag wird hingewiesen und Bezug genommen. Die hierfür relevanten Textpassagen des Entwurfes des Durchführungsvertrages zur 1. vereinfachten Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Änderungsgegenstände, die sich auf den Durchführungsvertrag beziehen:

6. Verlängerung der Betriebszeiten: von 6.30 – 21.30 Uhr werktags

Aufgrund der sich ändernden Anforderungen an die Öffnungszeiten von Nahversorgern, vor allem im Hinblick auf die Berücksichtigung der Bedürfnisse der arbeitenden Bevölkerungsteile, sollen die bisher geltenden Öffnungszeiten von 8 bis 20 Uhr auf den Zeitraum von 6.30 bis 21.30 Uhr werktags erweitert werden und so auch zu einer verbesserten Versorgungssituation beitragen.

7. Änderung der Anlieferung: von 6.00 – 20.00 Uhr werktags

Entsprechend den v.g. erweiterten Öffnungszeiten sollen auch die bisherigen Zeiten der Anlieferung von ursprünglich 7 bis 20 Uhr um eine Stunde erweitert werden, so dass zukünftig bereits eine Anlieferung ab 6 Uhr möglich wird.

Abb.: Übersicht der Änderungsbereiche der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“, M 1:1.000 (i.O.), © 2011 LGLN

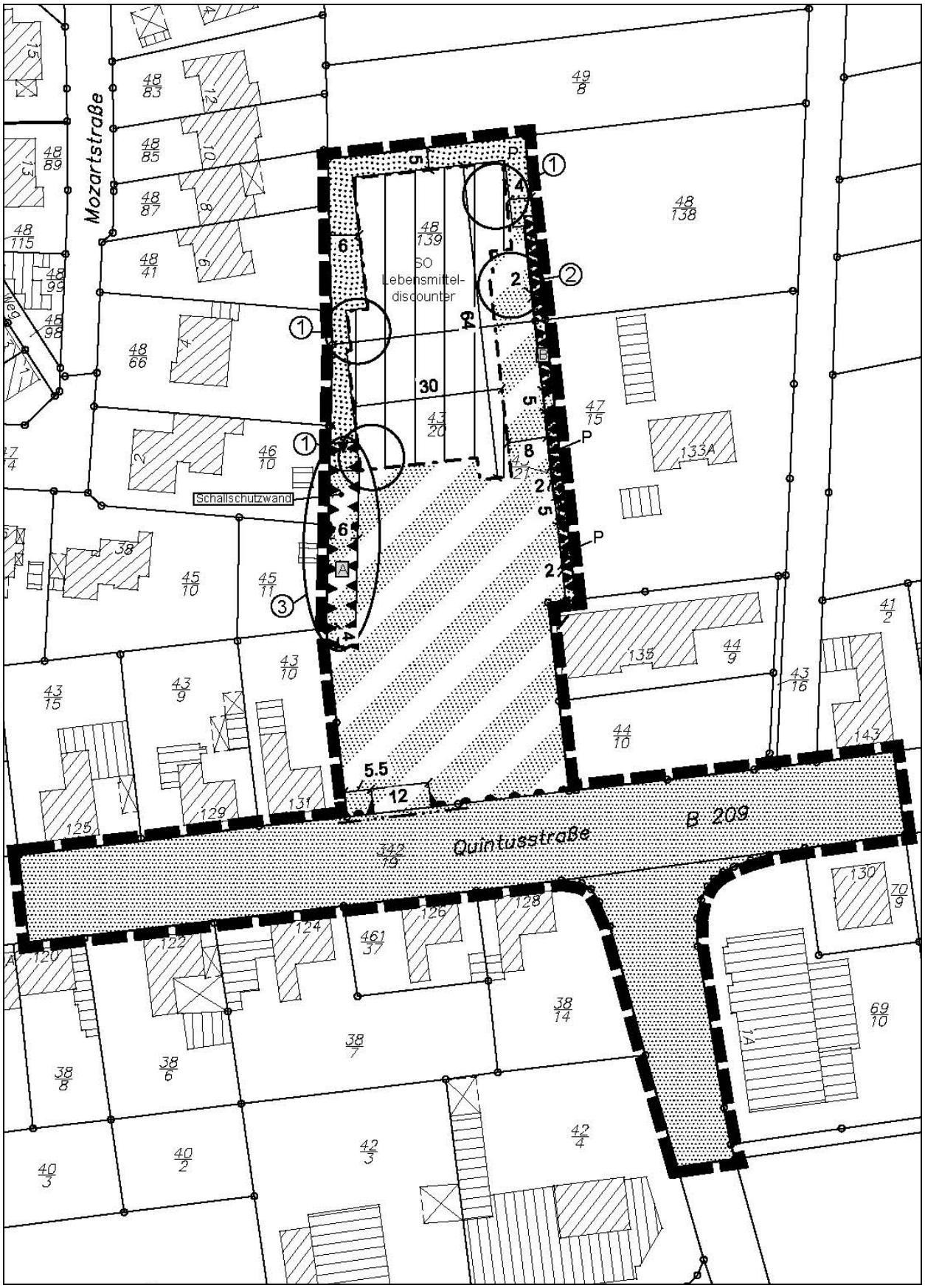
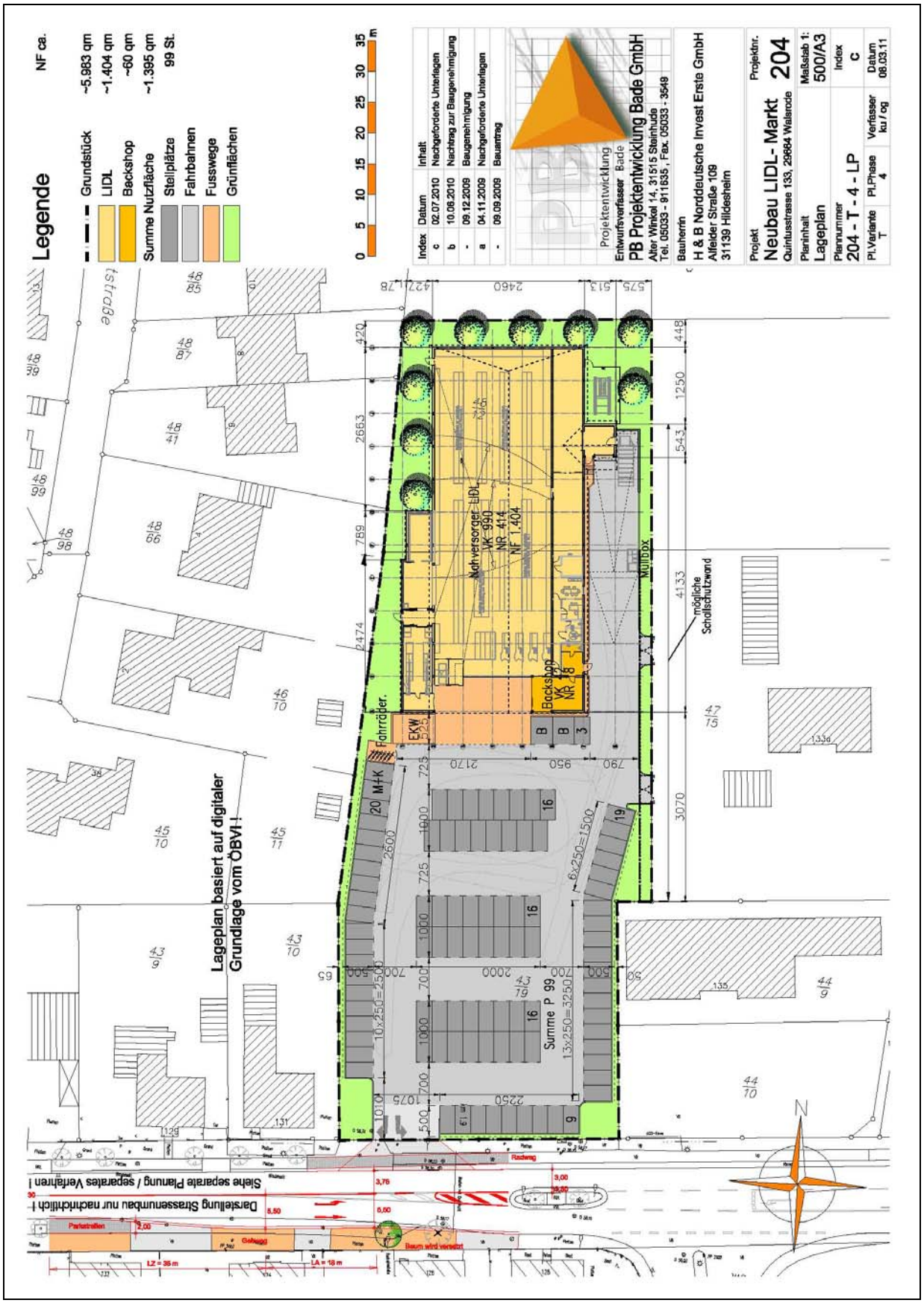


Abb.: Lageplan (Vorhabenplan) zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“, M 1:500 (i.O.), © PB Projektentwicklung Bade GmbH



4 Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Das bereits rechtsverbindlich festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ wird unverändert übernommen. Hierzu gehört auch die textliche Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsbebauungsplanes, die wie folgt unverändert übernommen und nachfolgend nur redaktionell aufgeführt ist:

§ 1 Bauliche Nutzung - Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)*

(1) Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ ist folgende Nutzung zulässig: Lebensmitteldiscounter incl. Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.070 m².

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernimmt die bisherige textliche Festsetzung Nummer 6 unverändert, wonach die Einrichtung von Abstellanlagen für Einkaufswagen nur im Eingangsbereich des Marktes zulässig ist.

Gleiches gilt für die Festsetzung Nummer 3, wonach Fahrgassen und Stellplätze nur in Asphalt oder Betonpflaster mit Fugen von 3 mm auszuführen sind. Hierbei handelt es sich primär um eine Festsetzungen, die auf den vorsorgenden Immissionsschutz abstellt und hier nur am Rande als Aspekt der baulichen Gestaltung und Nutzung im Plangebiet erwähnt wird.

Änderungsgegenstände der 1. vereinfachten Änderung

Als weiterer Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden aus den bereits v.g. städtebaulichen Gründen die Marktöffnungszeiten von 8.00 auf 6.30 Uhr und von 20 Uhr auf 21.30 Uhr erweitert.
Die Erweiterung der Marktöffnungszeiten wird in den Durchführungsvertrag zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 aufgenommen. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5 entfällt. Die Erweiterung der Marktöffnungszeiten wird wie folgt in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

Die Marktöffnungszeiten sind nur in der Zeit von 6.30 – 21.30 Uhr werktags zulässig.

Da mit einer Erweiterung der Öffnungszeiten aus rein betrieblichen Abläufen u.a. im Hinblick auf die Präsentation von „Frischware“ auch eine Erweiterung der Anlieferungszeiten verbunden ist, werden die im Ursprungsbebauungsplan unter der Nr. 4 festgesetzten Anlieferzeiten wie folgt in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 entfällt.

Die Anlieferung ist nur in der Zeit von 6.00 – 20.00 Uhr werktags zulässig.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb des SO -Gebietes wurde mit Ausnahme der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen und der max. Verkaufsfläche keine weitergehenden Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 trifft zu Maßen der baulichen Nutzung keine weitergehenden Festsetzungen, da sich die Änderungsgegenstände nicht auf die Bebauungsdichte oder Bauweise erstrecken.

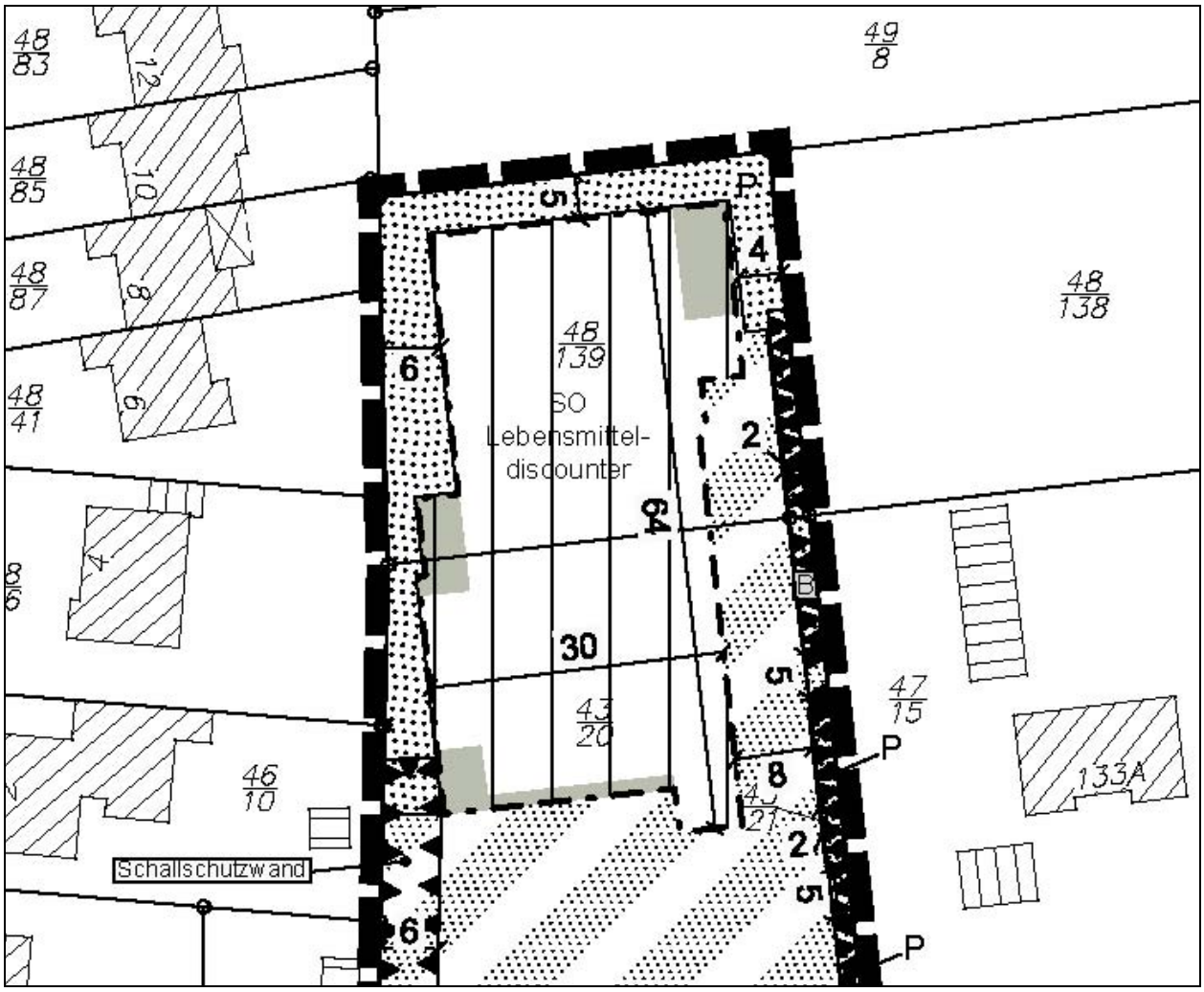
Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Im Westen, Nordosten und Osten werden die dort bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert, da sich im Rahmen des Vollzuges des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Änderungen des betriebsinternen Raumprogrammes des Marktes ergeben haben. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Berücksichtigung einer dem neuesten Stand der Haustechnik entsprechenden Integralanlage, die eine energetische Optimierung ermöglicht. Im Rahmen der Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens sollte aus energetischen Gründen die v.g Integralanlage berücksichtigt werden, die verschiedenste Haustechnikkomponenten verbindet und in sich vereint, um einen klimafreundlichen und ressourcensparenden Betrieb der Filialen zu ermöglichen. Da diese Anlage aufgrund der erforderlichen Zu- und Abluftströme nur außerhalb des Gebäude realisiert werden kann (nordöstlicher Bereich), wurden neben den dafür zusätzlich auszuweisenden überbaubaren Grundstücksflächen auch betriebsinterne Umstrukturierungen im Hinblick auf die Anordnung von Warengruppen und Abteilungen erforderlich. Dies bedingte eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen und östlichen Bereich des Marktes.

Bei den Erweiterungen handelt es sich nur um geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen, die nicht in den Grenzabstandbereich benachbarter (dritter) Grundstücksgrenzen hineinwirken und zu Gunsten der Entwicklung dieses Versorgungsstandortes in der Zwischenzeit auf der Grundlage des § 31 BauGB genehmigt wurden. Die 1. vereinfachte Änderung sanktioniert diese jeweils geänderten überbaubaren Grundstücksflächen sind aus der nachfolgenden Planübersicht gekennzeichnet.

Abb.: Übersicht der Änderungsbereiche der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“, (die erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen sind grau hinterlegt)

M 1:1.000 (i.O.), © 2011 LGLN



5 Verkehrsflächen

Die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Quintusstraße und Rudolf-Diesel-Straße bleiben von dieser Änderung unberührt. Gleiches gilt für die Betriebsflächen, die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 89 als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlieferung und Stellplatzflächen mit Zuwegung“ festgesetzt sind, die in ihrer rechtlichen Bedeutung unverändert bleiben und nur zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges in die Planzeichnung (nachrichtlich) aufgenommen werden.

Im Hinblick auf die planungsrechtlich vorbereitete Verlängerung der Öffnungszeiten und Anlieferzeiten ist nicht von einer relevanten Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf der Quintusstraße auszugehen. Zur Beurteilung der auf der Quintusstraße zu erwartenden Verkehrssituation wird im Folgenden auf die „Verkehrstechnische Untersuchung zum Anschluss eines Lidl-Marktes an die Quintusstraße (B 209) in Walsrode“ (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 2/2009) hingewiesen und Bezug genommen.

Daraus geht hervor, dass für die Anbindung des Grundstückes an die Quintusstraße mehrere Varianten entwickelt und mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, diskutiert wurden. Das Ergebnis der gemeinsamen Erörterung ist in der v.g. verkehrstechnischen Untersuchung niedergelegt.

Unter Kapitel 2 dieser verkehrstechnischen Untersuchung wird beschrieben, dass die Quintusstraße westlich der Rudolf-Diesel-Straße mit rd. 13.100 Kfz/Tag und östlich der Einmündung von rd. 12.200 Kfz/Tag befahren wird. Diese Werte wurden durch örtliche Zählungen ermittelt.

Ferner wird in der Untersuchung unter Kapitel 3.1 ausgeführt:

„Die Verkehrsbelastung im Straßennetz des Untersuchungsgebietes wird zukünftig weiterhin zunehmen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Motorisierung und Verkehrsentwicklung im Prognosezeitraum bis 2020 wird im Rahmen einer Trendprognose ein Zuschlag von etwa 10 % auf die derzeitigen Belastungen im allgemeinen Verkehr angesetzt. Damit wird eine relativ großzügige Verkehrszunahme zugrunde gelegt, die aufgrund des Vergleichs von Zählergebnissen aus den letzten Jahren in dieser Größenordnung wohl nicht eintreten wird. Es wird also „auf der sicheren Seite“ gerechnet. (…….).

Die Belastung der Quintusstraße wird in der Prognose auf rd. 14.415 Kfz/Tag westlich und rd. 13.420 Kfz/Tag östlich des Knotenpunktes zunehmen. Die Rudolf-Diesel-Straße nimmt dann rd. 8.300 Kfz/Tag auf; die Einmündung wird insgesamt von knapp 18.100 Kfz/Tag befahren.“

Bei der Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück (Plangebiet) ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.030 m² mit rd. 105 Stellplätzen realisiert werden soll.

In der Untersuchung wird weiter ausgeführt, dass es sich bei dem Kundenverkehrsaufkommen nicht nur um Neuverkehr, sondern z.T. um „Abstecher“ aus dem vorbeifahrenden Verkehr im Sinne von Mitnahmeeffekten handelt. Ferner wird von Verbundeffekten beim Einkaufsverhalten ausgegangen, da auch die in der Nähe befindlichen Einzelhandelseinrichtungen an der Rudolf-Diesel-Straße genutzt werden.

Insgesamt wurde ein Gesamtverkehrsaufkommen des geplanten Bauvorhabens, bestehend aus Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr von gerundet 1.650 Kfz/Tag (zu- und abfließend) ermittelt.

In Bezug auf die Prognose des Verkehrsaufkommens wurde dargelegt, dass die Belastung der Quintusstraße mit dem Zusatzverkehr des hier geplanten Vorhabens noch einmal auf rd. 15.400 Kfz/Tag westlich und rd. 13.750 Kfz/Tag östlich ansteigt.

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der hier betrachteten Verkehrsbeziehungen und –straßen kommt die Verkehrsuntersuchung unter Kapitel 6 zu dem Ergebnis:

„Das Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens kann über die vorgesehene Zufahrt etwa 50 m westlich der Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße in die Bundesstraße leistungsfähig und sicher abgewickelt werden. Dafür wird im Zuge der B 209 ein Aufstellbereich für die Linksabbieger in der Rückverziehungsfläche der vorhandenen Verkehrsinsel angeordnet.

Der Nachbarknoten Quintusstraße/Rudolf-Diesel-Straße kann derzeit das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Bauvorhaben Quintusstraße 133 mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs aufnehmen. Bauliche oder betriebliche Maßnahmen wie etwa die Signalisierung des Knotenpunktes wirken sich ggf. bereits allein aus der zukünftigen Verkehrsentwicklung im allgemeinen Verkehr – ohne Zusatzverkehr aus dem Bauvorhaben- aus.

Der relativ geringe Abstand der beiden Knotenpunkte wirkt sich auf deren Leistungsfähigkeit und die Verkehrsabläufe nicht aus, da zwischen den Einmündungen keine Rückstaus durch

wartepflichtige Linksabbieger entstehen. Hier treten nur bevorrechtigte Ströme auf (Geradeaus/Rechtsabbieger).“

Aus den Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation auf der Grundlage eines ausreichenden Prognosepuffers (Zusatzverkehr + 10 %) erfolgt ist und im Ergebnis auch zukünftig zu einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der hier betroffenen Verkehrsflächen kommt. Im Rahmen der 1. vereinfachte Änderung wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung der Öffnungszeiten von 8 Uhr auf 6.30 Uhr morgens und von 20 Uhr auf 21.30 Uhr abends die hier betroffenen Verkehrsflächen durch den zusätzlich betriebsbedingten Verkehr (Kunden und Anlieferung) nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der in der Verkehrsuntersuchung dargelegten Verkehrsbeziehungen zu benachbarten Einzelhandelsbetrieben und der beschriebenen „Abstecher“ derjenigen, die bereits regelmäßig die Bundesstraße befahren.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Sondergebiete sind entsprechende Stellplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung der gem. NBauO notwendigen Stellplätze und der Stellplätze, die über den rechnerischen Bedarf hinausgehen und zur Ordnung des an Spitzenzeiten auftretenden Verkehrsaufkommens erforderlich sind (sonstige Stellplätze).

Aus dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 wird die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt unverändert übernommen, um ein ungeordnetes Ein- bzw. Befahren der Stellplätze von den benachbarten Grundstücksflächen zu vermeiden. Lediglich am nordöstlichen Plangebietsrand sind Ein- und Ausfahrten zu einem benachbarten Grundstück (Flst. 47/15) unverändert festgesetzt. Im Zuge der konkreten Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in diesem Bereich Stellplatzflächen mit Grünanlagen und Zuwegungen zu den genannten benachbarten Grundstücksflächen realisiert.

6 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

6.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 14 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 18 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Da durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Soltau-Fallingbostel (Stand 1995) enthält keine das Plangebiet oder seine nähere Umgebung betreffenden Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Soltau-Fallingbostel (Stand 1995) sind für das Plangebiet keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Naturschutz vorgesehen. Auch im Zielkonzept sind keine Angaben zum Plangebiet enthalten, so dass für diese Bauleitplanung die Belange der Landschaftsrahmenplanung nicht von erheblicher Bedeutung sind.

Der bisherige Entwurfsstand des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Soltau-Fallingbostel (1995) befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Da es sich um eine bereits überplante und bebaute Innenbereichslage handelt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert wird und die wesentlichen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes nicht berührt werden, wird nicht davon ausgegangen, dass in der überarbeiteten Fassung des Landschaftsrahmenplanes Aussagen zum Plangebiet getroffen werden, die eine relevante Aussage zu den Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geben und die Planung davon betroffen sein wird.

6.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im vereinfachten Änderungsverfahren ist gem. § 13 (3) BauGB kein Umweltbericht zu erstellen.

Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ sind für die betroffenen Flurstücke bereits Baurechte geschaffen worden. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass die aufgrund des rechtsverbindlichen B-Planes zulässigen Eingriffe nicht mehr auszugleichen sind. Eine Kompensation ist nur bei Eingriffen erforderlich, die über die bereits möglichen Eingriffe hinausgehen. Durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ wird kein zusätzlicher Eingriff verursacht, der über die bereits möglichen und zulässigen Eingriffe hinausgeht. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden unverändert übernommen. Gleiches gilt für die vom Landkreis Soltau-Fallingbostel in der Nachtragsgenehmigung vom 22.11.2010 geforderten „Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen“ für die Überbauung der bislang im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzte Grünfläche. Die Forderungen werden wie folgt in den Durchführungsvertrag übernommen:

„§ … Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die 1. Änderung des vbB beinhaltet unter anderem die Änderung der Baugrenzen und berücksichtigt damit, die mit der Nachtragsgenehmigung vom 22.11.2010 zum Bauantrag „Neubau eines Nahversorgers LIDL mit Backshop" genehmigten Befreiungen für die Überschreitungen der Baugrenzen und der Bebauung auf nicht überbaubaren Flächen sowie eine Bebauung festgesetzter Grünflächen.

Die Genehmigung dieses Eingriffs ist vor der planerischen Entscheidung der 1. Änderung erfolgt. Der Eingriff ist zulässig, wenn die folgenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Gegenstand der o. a. Nachtragsgenehmigung sind, umgesetzt werden:

a) *Innerhalb der Pflanzstreifen sind 3 zusätzliche Hochstämme (z. B. Stieleichen (Quercus robur); Birke (Betula pendula); Esche (Fraxinus excelsior); Rotbuche (Fagus sylvatica); Vogelbeere (Sorbus aucuparia); Vogelkirsche (Prunus avium) mit Stammumfang 10 – 12 cm zu pflanzen und durch Kokosstrickbindung an Pflanzpfählen zu sichern.*
b) *Die Standortauswahl der Hochstämme erfolgt im Ermessen und richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Auf Grund des im o. a. Nachtragsverfahren vorgelegten Lageplans (siehe Anlage…) bieten sich die Pflanzfläche im südlichen Planbereich für Großbäume an.*
c) *Für die Anpflanzung ist nach Möglichkeit die Verwendung von autochthonem (zertifiziertem, gebietseigenem) Pflanzmaterial entsprechend § 40 (4) 4 Bundesnaturschutzgesetz (gültige Fassung zum Zeitpunkt der o.a. Nachtragsgenehmigung) vorzusehen.*
   Ausfallende Hochstämme sind sämtlich zu ersetzen.
d) *Die Fertigstellung ist der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen.*"

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde durch das Gutachterbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen (2011) ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die geplante Ausweitung der Ladenöffnungs- und Anlieferzeiten beurteilt. Auf der Grundlage der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters dürfen keine relevanten Immissionsbeiträge verursacht werden, da die maßgeblichen Orientierungswerte an einigen betrachteten Aufpunkten bereits ausgeschöpft sind. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Anforderungen nur durch die Errichtung weitergehender Lärmschutzmaßnahmen an der Westgrenze des Betriebsgrundstückes erreicht werden können.

Für die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des Büros Bonk-Maire- Hoppmann, Garbsen (2011) Festsetzungen getroffen, die die Errichtung einer Lärmschutzwand von mind. 4 m zum Schutz der Anwohner berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird der Eingriff für den Menschen minimiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wird nicht erwartet, da keine Festsetzungen getroffen werden, die über das bereits zulässige Maß (GRZ, GFZ) hinausgehen.

Durch 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ werden die städtebaulichen Werte nicht verändert. Auch ist mit der geringfügigen baulichen Erweiterung des im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounters innerhalb des Sondergebietes keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden, da die vorhandenen Bauflächen u.a. durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen bereits stark anthropogen beeinflusst sind und auf der Ebene des Ursprungsbebauungsplanes bereits eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes festgesetzt ist. Eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsempfindens kann aus der Erhöhung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand von ursprünglich 3 m auf 4 m resultieren. Die neue Höhe der entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Lärmschutzwand ist aufgrund der sich ändernden Öffnungs- und Anlieferungszeiten erforderlich, jedoch vor dem Hintergrund einer möglichen alternativen Ausformung der Lärmschutzmaßnahme zu relativieren. Gemäß den Aussagen des Gutachtens und den darauf basierenden neuen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist alternativ zu der

erforderlichen Lärmschutzwand die Errichtung eines Carports für die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Stellplätze (private Verkehrsfläche) möglich. In diesem Fall wäre eine Abweichung von den v.g. 4 m möglich, da die Carports zur Fahrgasse hin lediglich eine Höhe von 3 m aufweisen müssten. Dies entspricht bezogen auf die Höhenentwicklung wiederum der bisherigen Festsetzung einer 3 m hohen Lärmschutzwand in diesem Bereich.

Die Realisierung der jeweiligen Varianten hängt von der Zustimmung des jeweils betroffenen Nachbarn ab. So ist die 4 m hohe Lärmschutzwand an der Grenze auf der Grundlage der NBauO nur möglich, wenn eine entsprechende Baulast auf dem benachbarten Grundstück eingeräumt wird. Sollte diese eingeräumt werden, so würde damit stillschweigend auch die Höhenentwicklung der baulichen Anlage hingenommen. Sollte es nicht zu einer nachbarlichen Einigung im v.g. Sinne kommen, so können die Schallschutzanforderungen dennoch durch einen entsprechenden Grenzabstand oder durch eine nur 3 m hohe Carportanlage erfüllt werden. Ggf. ist für die Carportanlage ebenfalls eine nachbarliche Einigung im Sinne einer Baulast erforderlich und damit eine Zustimmung zu dieser Form der baulichen Anlage möglich. Sollte keine Einigung bzgl. einer Grenzbebauung der Lärmschutzwand/-einrichtung mit den hier betroffenen Nachbarn erzielt werden können, so wäre die Lärmschutzmaßnahme auch durch Einhaltung des jeweiligen Grenzabstandes auf dem eigenen Betriebsgrundstück möglich. Für diesen Fall kann nicht von einer Beeinträchtigung im Sinne einer „erdrückenden Wirkung“ ausgegangen werden, da mit Rücksicht auf die ehemalige Grundstücksnutzung eine auf dem Grundstück gem. NBauO zulässige bauliche Anlage weder die Belichtung noch Belüftung des benachbarten Grundstückes beeinträchtigt. Es wird daher auch bei Abwägung der unterschiedlichen Varianten nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Belange im Sinne der Wahrnehmung von Ortsbild und Landschaft ausgegangen.

7 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes der 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 sind keine Altlasten oder kontaminierte Betriebsflächen bekannt und auch im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht bekannt geworden. Im Altlastenkataster des Landkreises Soltau-Fallingbostel ist diese Fläche auch nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Der Landkreis hat jedoch im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in seiner Stellungnahme vom 12.12.2008 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb einer langjährigen genutzten Gewerbefläche (Spedition) liegt. Ob, und wenn ja in welchem Umfang innerhalb des Plangebietes früher mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sei nicht bekannt. Bzgl. der Erfassung von Altstandorten sei das Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde im Aufbau.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Auf Grund der Lage des Plangebietes im Nahbereich von immissionssensiblen Nutzungen (Wohnen) sind vor allem in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie Mischgebieten erhöhte Lärmimmissionen in Folge von Verkehrslärm im Rahmen der Gewerbeabläufe (An- und Abfahrten der Liefer- und Kundenfahrzeuge), Kundenaktivitäten (Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen) und Haustechnik sowie durch die ggf. hinzukommenden Verkehrsbeziehungen zum Markt zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 89 die auf den benachbarten Grundstücksflächen zu erwartenden

und von dem hier in Rede stehenden Lebensmitteldiscounter ausgehenden Emissionen ermittelt und im Hinblick auf geeignete Lärmschutzmaßnahmen bewertet. Hier wurden im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 89 die Verkehrslärm- und Gewerbelärmsituation ermittelt und prognostiziert.

Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der umgebenden (betriebsfremden) Nutzungen wurde festgestellt, dass

- südlich der Quintusstraße bereits ein Gewerbegebiet besteht und daher abstrakt davon ausgegangen wird, "…dass die maßgeblichen Orientierungswerte an einigen betrachteten Aufpunkten bereits ausgeschöpft sind. Dort dürfen durch das geplante Sondergebiet keine relevanten Immissionsbeiträge verursacht werden. Insofern ist sicherzustellen, dass in den Aufpunkten (3) bis (6) (siehe Anlage 1) die Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden."
- Westlich und östlich des geplanten Lebensmitteldiscounters sind sowohl Allgemeine als auch Reine Wohngebiete sowie Mischgebiete zu berücksichtigen.

Für diese Gebietstypen sind nachfolgende Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich:

Richtlinie/Verordnung	Nutzung	tags dB(A)	nachts dB(A)
DIN 18005 (Richtwerte)	MI	60	50 bzw. 45
DIN 18005 (Richtwerte)	WA	55	45 bzw. 40
DIN 18005 (Richtwerte)	WR	50	40 bzw. 35

Der zweite Nachtwert findet bei Gewerbelärm Anwendung.

- Bisherige Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grund der zu erwartenden Verkehrsfrequenz, der Anlieferung und des typischerweise mit einem Markt verbundenen Türen und Kofferraumschließen einschl. der anlagenbezogenen Lüftungs- und Kühlungsaggregate wurden im Ursprungsbebauungsplan bei Berücksichtigung der für die benachbarten Grundstücksflächen gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für WA-, WR- und MI-Gebiete einzuhaltenden Orientierungswerte textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen:

- Entlang eines an der westlichen Grenze des Plangebietes näher gekennzeichneten Abschnittes: „Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ‚A' ist die vorhandene 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung zu erhalten, bei Bebauung des Flurstückes 45/11 mit schutzwürdiger Bebauung (Wohnen) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung fortzuführen und ab der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 46/10 in einem Winkel von 15° zur Grundstücksmitte um 2 m abzukröpfen."
- Entlang eines an der östlichen Grenze des Plangebietes näher gekennzeichneten Abschnittes: „Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ‚B' ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung mit Toren bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.
- Fahrgassen und Stellplätze sind nur in Asphalt oder Betonpflaster mit Fugen $\leq$ 3 mm auszuführen.
- Die Errichtung von Abstellanlagen für Einkaufswagen ist nur im Eingangsbereich des Marktes zulässig.

Ferner wurde Festsetzungen zur Öffnungs- und Anlieferzeit getroffen, die bereits in Kapitel 4: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt wurden.

Zum Verkehrslärm wurde in der Begründung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 89 bereits mit Bezug auf die Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens ausgeführt, (…..) dass die Erhöhung der Emissionspegel der B 209, bedingt durch die Nutzung

des geplanten Sondergebietes, im betrachteten Straßenabschnitt deutlich unter 3 dB(A) bleibt. Damit kann insbesondere eine „wesentliche Änderung“ der Verkehrslärmbelastung i.S. einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) oder mehr (vgl. Nr. 7.4 der TA Lärm i.V. mit § 2 der 16. BImSchV) sicher ausgeschlossen werden.“

- Beurteilung der 1. vereinfachte Änderung

Bei Berücksichtigung dieser Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wird die durch die Verlängerung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten bedingte relativ geringe Verkehrszunahme nicht dazu geeignet sein, die bereits prognostizierten Verkehrslärmimmissionen relevant zu erhöhen.

Durch die Verlängerung der Öffnungs- bzw. Anlieferungszeiten kann es jedoch bedingt durch die auf dem Betriebsgelände stattfindenden Fahrten zu einer Überschreitung der o.g. Orientierungswerte kommen, die auch durch die bereits berücksichtigte und im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Lärmschutzwand nicht mehr abgedeckt werden können. Das Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, hat diesen Planungsfall rechnerisch überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für den Fall der Verlängerung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten die an der westlichen Plangebietsgrenze bereits festgesetzte Lärmschutzeinrichtung auf 4 m erhöht und bis zur südöstlichen Grenze des Flst. 45/11 zu verlängern ist.

Im Ergebnis wurde in der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen vom 07.03.2011 festgestellt:

„Unter Berücksichtigung des südlich der Quintusstraße gelegen Gewerbegebietes muss nach dem unter 5.1 im Hauptgutachten beschriebenen abstrakten Ansatz davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte an einigen betrachteten Aufpunkten bereits ausgeschöpft sind (vgl. Tabelle 1). Dort dürfen durch das geplante Sondergebiet keine relevanten Immissionsbeiträge verursacht werden. Insofern ist sicherzustellen, dass in den Aufpunkten (3) bis (6) die Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. In allen anderen Punkten darf die Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung den Orientierungswert nicht überschreiten.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Ausweitung der Ladenöffnungs- und Anlieferzeiten im oben beschriebenen Umfang die vorgenannten Anforderungen nur durch die Errichtung weitergehender Lärmschutzmaßnahmen an der Westgrenze des Betriebsgrundstücks erreicht werden können.

Unter der Voraussetzung, dass dort eine Lärmschutzwand mit den in Anlage 1 (des Gutachtens) *dargestellten Abmessungen und einer maßgeblichen Schirmkantenhöhe von:*

HW ≥ 4,0 m (über OK Parkplatz)

errichtet wird, kann sichergestellt werden, dass der für WR-Gebiete maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT tags in den Aufpunkten (3) bis (6)), um 6 dB(A) oder mehr unterschritten wird. Damit kann hier ein relevanter Immissionsbeitrag im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm durch die Beurteilungspegel der betrachteten Einzelhandelsnutzung tags (6.00 bis 22.00 Uhr) ausgeschlossen werden. In diesem Fall führen die Teilschallpegel des SB-Marktes zu keiner messbaren Pegelerhöhung.

Im Aufpunkt (7) kann der hier zu Grunde zu legende ORIENTIERUNGSWERT für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) in der Summe (Vorbelastung zzgl. Beurteilungspegel SB-Markt) im 1. Obergeschoss gerade erreicht werden. Im Erdgeschoss einer hier geplanten Bebauung kann eine Unterschreitung des vorgenannten Bezugspegels vorausgesetzt werden.

Eine vergleichbare Geräuschsituation für die hier maßgeblichen Aufpunkte könnte auch durch die Errichtung eines Carports, z.B. mit Schleppdach-Konstruktion (Pultdach), *erreicht werden, mit dem die Pkw-Stellplätze im Bereich der Parkplatzfläche [P1] über eine Länge der in Anlage 1 dargestellten Abmessungen der LS-Wand überbaut werden. Dabei ist die Westseite dieser LS-Maßnahme in geschlossener Bauweise – Übergänge - „Wand-Boden" bzw. Wand-Dachfläche – fugendicht herzustellen. In diesem Fall wird als maßgebliche Schirmkantenhöhe an der Vorderseite dieser Konstruktion – zur Pkw-Fahrgasse – eine Schirmkante von:*

HW ≈ 3 m (über OK Parkplatz)

erforderlich. Die Rückwand (Westseite) könnte mit einer geringeren Höhe (z.B. 2 m) hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass auch für den Fall, dass auf einen Teil der hier angeordneten Pkw-Stellplätze verzichtet werden soll, oder einige der EP ausschließlich durch Betriebsanghörige genutzt werden sollen, von der o.g. Maximalforderung (=> LS-Wand mit HW = 4 m) ggf. abgewichen werden kann.

Die genaue Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahme bzw. ein Abweichen von der hier betrachteten Lärmschutzmaßnahme kann insofern nur in Kenntnis des tatsächlich geplanten Nutzungskonzepts im konkreten Bauantragsverfahren erfolgen."

Aus den Ausführungen folgt, dass die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf die Erweiterung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten und insbesondere auf die Ergänzung der am westlichen Plangebietsrand geplanten Immissionsschutzeinrichtungen wie folgt nachfolgend aufgeführt angepasst bzw. in den Durchführungsvertrag zur 1. vereinfachten Änderung aufgenommen werden. Bei der Wahl geeigneter Immissionsschutzeinrichtungen werden aufgrund der den üblichen Grenzabstand von 3 m übersteigenden Höhe der Lärmschutzeinrichtungen alternative Möglichkeiten der baulichen Realisierung angeboten und textlich festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen können neben einer Lärmschutzwand auch andere bauliche Anlagen (z.B. Carportanlagen) dazu dienen, die Lärmschutzerfordernisse hinreichend genug zu berücksichtigen. Da aufgrund der Länge und Höhe der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung eine Realisierung auf/unmittelbar an der Grenze ggf. nicht möglich ist (z.B. fehlende Baulast), ist neben der nachfolgenden textlichen Festsetzung dieser Maßnahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine flächenhafte zeichnerische Festsetzung aufgenommen worden.

„§ 2 Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Aktiver Schallschutz

Aufgrund der möglichen Nutzung innerhalb des SO-Gebietes durch den Lebensmitteldiscounter sind im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 89 gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz) festgesetzt:

1. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes „A“ ist parallel zu der westlichen Grenze des Flurstücks 43/20 eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Bezugsebene ist die Oberkante der im SO-Gebiet festgesetzten Stellplatzfläche im Ausbauzustand.

2. Alternativ ist innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes „A“ die Errichtung eines Carports in abgeschlossener Bauweise - Übergänge „Wand-Boden“ bzw. „Wand-Dachfläche“ fugendicht - (Westseite) zulässig. In diesem Fall ist als maßgebliche Schirmkantenhöhe an der Vorderseite dieser Konstruktion – zur Pkw-Fahrgasse – eine

Höhe von 3 m einzuhalten. Bezugsebene ist die Oberkante der im SO-Gebiet festgesetzten Stellplatzfläche im Ausbauzustand. Wird auf einen Teil der Pkw-Stellplätze verzichtet oder werden einige der Einstellplätze ausschließlich durch Betriebsanghörige genutzt, kann im Einzelfall auf Nachweis von der o.g. Maximalforderung (Höhe der Lärmschutzwand = 4 m) abgewichen werden.

3. Die konkrete Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahme ist im Bauantragsverfahren zu prüfen.

4. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes „B“ ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung mit Toren bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

Bei Berücksichtigung der v.g. Lärmschutzmaßnahmen kann auch bei Berücksichtigung der Verlängerung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten kein Nutzungskonflikt zu benachbarten, betriebsfremden Nutzungen abgeleitet werden.

9 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Walsrode bzw. dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges Walsrodes und ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bisherige Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form genutzt werden.

Abwasserbeseitigung

Der Planbereich ist bereits im Rahmen des Bestandes an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Soltau-Fallingbostel gilt für die Entwässerung des Grundstückes:

"Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis der Stadt Walsrode vom 10.10.1999 für die Niederschlagswassereinleitungen in die Vorflut ist als Grundlage für die Ermittlung der Abflussmengen aus der Kernstadt, an dessen Bereich die geplante Änderung anschließt, ein Befestigungsanteil von durchschnittlich 50 % zum Ansatz gebracht worden. Gemäß vorliegendem Entwurf soll ein Befestigungsanteil von 80 % (GRZ = 0,80) zugelassen werden. Der über 50 % hinausgehende Anteil darf nur gedrosselt der Vorflut zugeführt werden. Alternativ ist eine dezentrale Entsorgung (Versickerung Niederschlagswasser auf dem

Grundstück) möglich. Voraussetzung hierfür ist die Eignung des Untergrundes (kf-Werte zwischen 10^{-4} m/s und 10^{-6} m/s) und ein Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage von mindestens 1,00 m. Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers in den unterhalb der nur gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Bodenschichten zur Einleitung des Oberflächenwassers in den darunter anstehenden wasserdurchlässigen Schmelzwassersand mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von kf = 1»10^{-4} - 1»10^{-6} m/s ist aufgrund des Überschreitens der vom DWG Arbeitsblatt 138 geforderten Mindestmächtigkeit des Sicherungsraumes ebenfalls nicht möglich."

Im Rahmen des Vorhabens ist vorgesehen, im Rahmen der gemachten Vorgaben die entsprechende Einleitungsmenge nicht zu überschreiten. Sollten im Rahmen der hydraulischen Berechnungen über diese zulässige Menge hinausgehende Oberflächenwasseranteile ermittelt werden, so wäre für diese grundsätzlich – soweit es sich hierbei um unbelastetes Dachflächenwasser handelt – die Versickerung auf dem Grundstück im Bereich der vorgesehenen Baumstandorte möglich. Die zwischenzeitlich vorliegende Baugrunduntersuchung stellt jedoch fest, dass sowohl der vorhandene Geschiebedecksand mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von 1»10^{-5} - 1»10^{-7} m/s als auch der unterlagernde Geschiebelehm mit kf = 1»10^{-6} - 1»10^{-9} m/s den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes 138 nur unzulänglich genügen. Unter diesen Umständen wird für die Oberflächenentwässerung des Vorhabens eine Kanalrückhaltung mit einer angemessenen Kapazität installiert. Die Planung für die Oberflächenentwässerung wird im Vorfeld der Umsetzung mit dem Landkreis Soltau-Fallingbostel abgestimmt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Sondergebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingbostel.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sängermühlenstraße 6, 29221 Celle, Ressort BBN 28, Tel. 05141-17-918, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

11 Kosten für die Stadt

Für die Stadt Walsrode entstehen keine Kosten, da das im Plangebiet geplante Vorhaben von einem Investor realisiert und über einen mit der Stadt Walsrode abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt wird.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 1,01 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“	1.797 m²
Straßenverkehrsfläche	4.118 m²
Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Anlieferung und Stellplatzflächen mit Zuwegung“	3.513 m²
Private Grünfläche	680 m²
Plangebiet gesamt:	10.108 m²

13 Zusammenfassung

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter Obere Quintusstraße“ vom 26.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

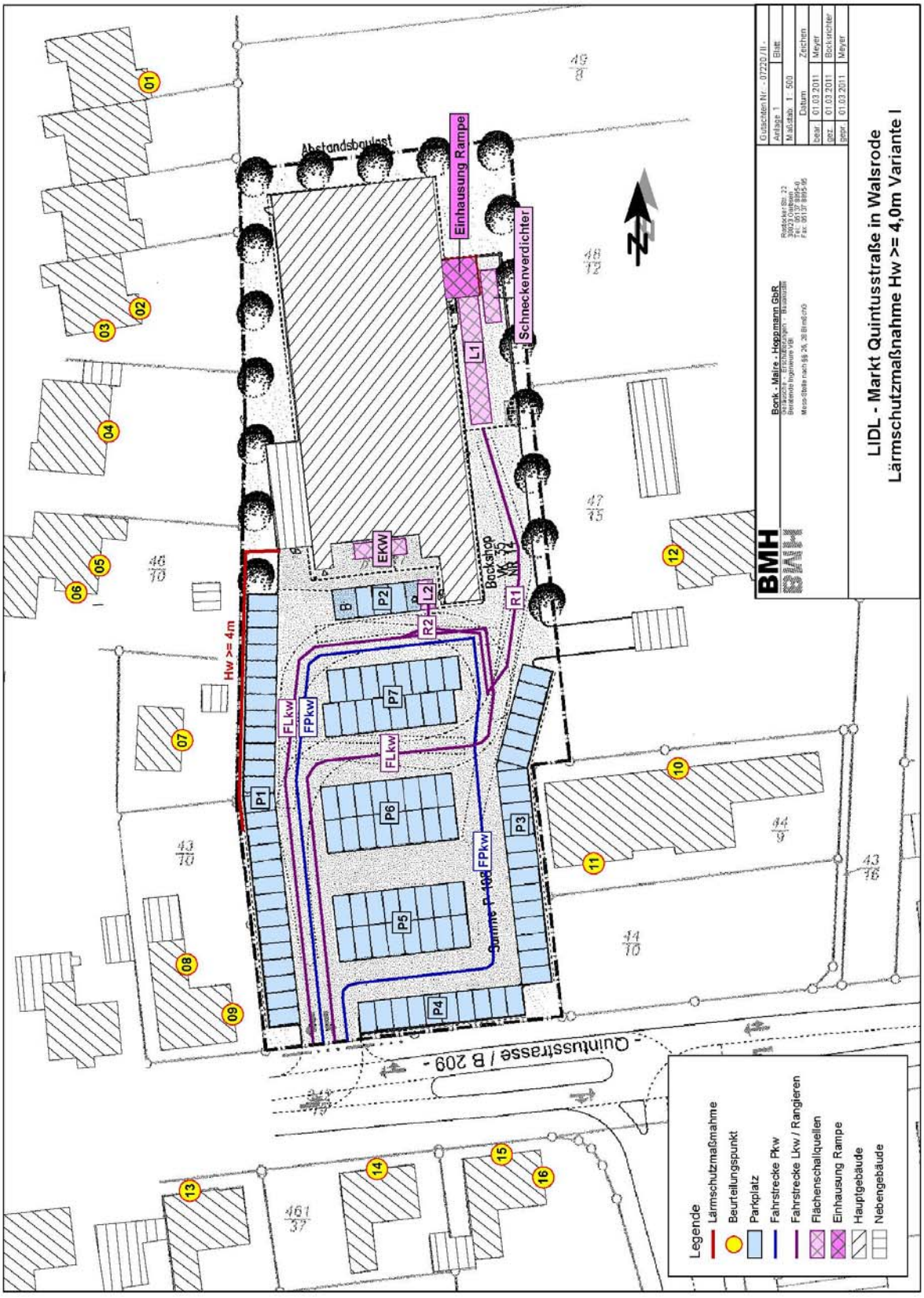
Zur besseren Lesbarkeit wurden die Bemaßung sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches im Plan im Vergleich zur Urschrift redaktionell in der Darstellung ergänzt, jedoch nicht inhaltlich verändert.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 28.06.2011 unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Walsrode, den 01.09.2011

gez. S. Lorenz
.....
S. Lorenz
Bürgermeisterin

Anlage 1: Auszug aus dem Schallgutachten (Anlage)



Anlage 2: Auszug aus dem Durchführungsvertrag

„§ 9 Maßnahmen zum Immissionsschutz – Marktöffnungs- und Anlieferungszeiten -

1) Die Marktöffnungszeiten sind nur in der Zeit von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr werktags zulässig.

2) Die Anlieferung ist nur in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr werktags zulässig.

3) Die Zulässigkeiten der unter Abs. 1 und 2 festgelegten Marktöffnungs- und Anlieferungszeiten sind nur in Verbindung mit den in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz (textliche Festsetzungen § 2) gegeben, deren konkrete Dimensionierung im Bauantragsverfahren abschließend festgelegt wird.

4) Grundlage ist das Schalltechnische Gutachten vom 14.03.2011, einschließlich der per E-Mail am 30./31.03.2011 übersandten ergänzenden gutachterlichen Feststellungen, des Büros Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, siehe Anlage 3.

5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Bauanträge zu stellen, die von den in Abs. 1 und 2 festgelegten Marktöffnungs- und Anlieferungszeiten abweichen. Die Einhaltung der Verpflichtung hat der Vorhabenträger seinen Rechtsnachfolger sowie auch den zukünftigen Nutzern/Betreibern des Vorhabens aufzugeben.“

„§ 10 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 beinhaltet unter anderem die Änderung der Baugrenzen und berücksichtigt damit die mit der Nachtragsgenehmigung des Landkreises Soltau-Fallingbostel vom 22.11.2010 zum Bauantrag „Neubau eines Nahversorgers LIDL mit Backshop“ genehmigten Befreiungen für die Überschreitungen der Baugrenzen und der Bebauung auf nicht überbaubaren Flächen sowie eine Bebauung festgesetzter Grünflächen.

Die Genehmigung dieses Eingriffs ist vor der planerischen Entscheidung der 1. Änderung erfolgt. Der Eingriff ist zulässig, wenn die folgenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Gegenstand der o. a. Nachtragsgenehmigung sind, umgesetzt werden:

a) Innerhalb der Pflanzstreifen sind 3 zusätzliche Hochstämme (z. B. Stieleichen (Quercus robur); Birke (Betula pendula); Esche (Fraxinus excelsior); Rotbuche (Fagus sylvatica); Vogelbeere (Sorbus aucuparia); Vogelkirsche (Prunus avium) mit Stammumfang 10 – 12 cm zu pflanzen und durch Kokosstrickbindung an Pflanzpfählen zu sichern.

b) Die Standortauswahl der Hochstämme erfolgt im Ermessen und richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Auf Grund des im o. a. Nachtragsverfahren vorgelegten Lageplans bieten sich die Pflanzfläche im südlichen Planbereich für Großbäume an.

c) Für die Anpflanzung ist nach Möglichkeit die Verwendung von autochthonem (zertifiziertem, gebietseigenem) Pflanzmaterial entsprechend § 40 (4) 4 Bundesnaturschutzgesetz (gültige Fassung zum Zeitpunkt der o. a. Nachtragsgenehmigung) vorzusehen.

   Ausfallende Hochstämme sind sämtlich zu ersetzen.

d) Die Fertigstellung ist der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde und der Stadt schriftlich anzuzeigen.“