

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „VERBRAUCHERMARKT RODENBERGER ALLEE“



STADT BAD NENNDORF



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte Maßstab 1/5.000

ABSCHRIFT



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK Nds.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.
IVAR HENCKEL
ARCHITEKT, STADTPLANER (AK Nds)

UMWELTBERICHT: DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

ZEICHNUNGEN: KERSTIN VIETMEYER

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0

FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
1.3	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	5
1.4	Flächennutzungsplan, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	9
3.	PLANUNGSKONZEPT.....	9
3.1	Nutzungsstruktur	9
3.2	Verkehrerschließung.....	10
3.3	Natur und Landschaft	10
3.4	Nutzungskonzept.....	12
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.4	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	15
4.5	Verkehrsflächen, Sichtfelder, Zufahrten, Leitungsrechte.....	15
4.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	16
5.	VER- UND ENTSORGUNG	17
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Schallschutz	17
6.2	Altlasten, Denkmalschutz	19
7.	FLÄCHENBILANZ	20
8.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	20
8.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
8.2	Kosten	20
9.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	20

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf, nördlich der Rodenberger Allee.

Der Geltungsbereich umfasst die vier Flurstücke 14/52, 16/5, 19/16 und 19/20 der Flur 20, Gemarkung Bad Nenndorf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor.

Die Flurstücke 14/52 und 16/5 sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rodenberger Allee“. Mit der Neuauflistung des aktuellen Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des bisherigen Planes ihre Rechtskraft. Die beiden anderen Flurstücke sind aktuell nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,55 ha.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Nenndorf wird hierzu ein Durchführungsvertrag geschlossen.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt bereits bebaute Grundstücke. Auf dem östlichen Grundstück befindet sich ein WEZ-Verbrauchermarkt. Die westlichen Grundstücke waren durch ein Hotel bebaut, das aus mehreren Gebäuden bestand. Die Freiflächen am Verbrauchermarkt werden durch Stellplätze, Fahrgassen und Pflanzbeete gebildet. Die Freiflächen des Hotelbetriebes bestehen aus den erforderlichen Stellplätzen und Ziergartenbereichen des Hotels.

Die nähere Umgebung ist in westlicher und nördlicher Richtung durch die bestehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude gekennzeichnet. Ansonsten liegt eine weitgehend heterogene Baustruktur mit gemischten Nutzungen vor, die sich vorwiegend entlang der Rodenberger Allee entwickelt hat. Hierbei handelt es sich um eine Filiale der örtlichen Sparkasse diesseits der Rodenberger Allee und eine Tankstelle sowie den heutigen Getränkemarkt und weitere Dienstleistungsbetriebe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rodenberger Allee.

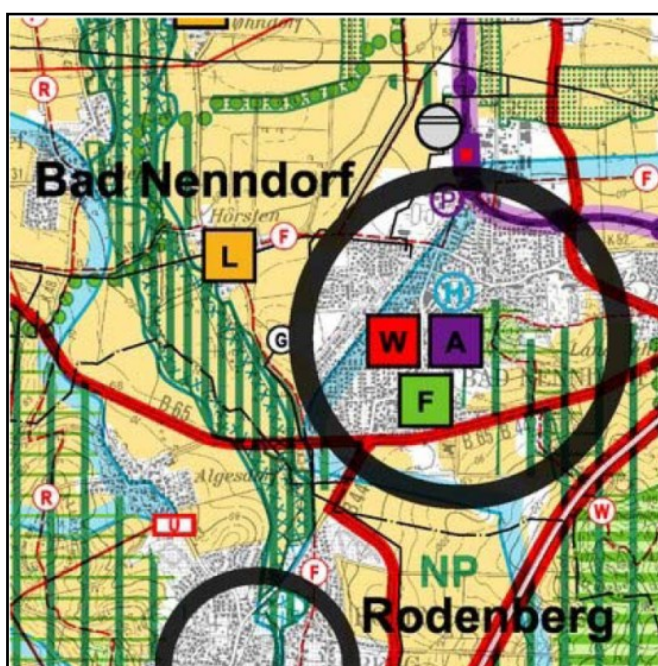
Das Plangebiet liegt auf ca. 77 m ü. NN und fällt nur geringfügig, um ca. 1 Höhenmeter in westlicher Richtung ab. Das Plangebiet ist damit insgesamt als ebenerdig zu be-

zeichnen und weist dementsprechend keine besonderen Hanglagen auf, die bei der Erschließung und Entwässerung berücksichtigt werden müssten.

1.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**, Änderung 2007 (wirksam geworden am 30.01.2008) - zeichnerische Darstellung - ist für den Standort Bad Nenndorf zu entnehmen, dass es sich bei der Stadt Bad Nenndorf um ein Mittelzentrum handelt. Darüber hinaus sind keine besondere Ziele der Raumordnung oder sonstigen nachrichtlichen Darstellungen für die Ortslage enthalten.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier bedeutsamen Planungsthemas Einzelhandel mehrere relevante Ziele und Grundsätze zu entnehmen, die im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf näher ausgeführt und erörtert werden.



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Schaumburg aus dem Jahr 2003 bildet das gesamträumliche Leitbild zur Entwicklung des Landkreises. Die Stadt Bad Nenndorf ist Mittelzentrum.

Der dezentrale Standort an der Rodenberger Allee zählt als städtebaulich integrierter Standort in Bad Nenndorf zu den vorrangig zu entwickelnden Standorten für den periodischen Bedarf.

Im Erläuterungsbericht zum RROP (E 1.6.04) heißt es hierzu:

Die Entwicklung des Einzelhandels ist durch tiefgreifende Umstrukturierungsprozesse gekennzeichnet, die sich aufgrund veränderter großflächiger Betriebstypen und Standortpräferenzen auf die Raum- und Siedlungsstruktur deutlich niederschlagen. Die wesentlichen Merkmale des Entwicklungsprozesses sind

- eine Konzentration von Angebotsstandorten und
- eine Vergrößerung von Verkaufsflächen.

Mit diesen Veränderungen geht in der Regel eine Standortbevorzugung an verkehrsgünstig - insbesondere an regional und überregional bedeutenden Verkehrsachsen - gelegenen, städtebaulich nicht integrierten Standorten „auf der grünen Wiese“ oder in peripher liegenden Gewerbegebieten seitens der Investoren einher.

Diese Entwicklungen stimmen nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Raum- und Stadtplanung überein.

Dagegen trägt die Nähe von Einzelhandels- und anderen Versorgungseinrichtungen zum Verbraucher zu einer günstigen Ausnutzung der Infrastruktur bei, verbessert bei einer gleichzeitigen Vermeidung von Verkehr die Erreichbarkeit, dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei. Gleichzeitig bezweckt die städtebauliche Integration von Einzelhandelsstandorten die Innenstädte und Gemeindezentren in ihrer Funktionsvielfalt zu erhalten und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die Stadt Bad Nenndorf hat sich im Herbst 2008 ein aktualisiertes **Einzelhandelskonzept**¹⁾ erarbeiten lassen, um die raumordnerischen Belange hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der Bückethaler Landwehr beurteilen zu können. Da in diesem Konzept aber auch der Gesamtort betrachtet wird, finden sich u.a. auch Aussagen zur geplanten Erweiterung des WEZ-Marktes an der Rodenberger Allee.

Insgesamt wird festgestellt, dass der Standort des jetzigen WEZ-Marktes in der bestehenden Größe nicht zukunftsfähig ist bzw. wirtschaftlich betrieben werden kann. Damit ist der Standort insgesamt gefährdet. Da jedoch in diesem südwestlichen Teil, einem dezentralen Standort innerhalb der Stadt Bad Nenndorf keine weiterer Nahversorger vorhanden ist, wird das Vorhaben zur Erweiterung am vorhandenen Standort ausdrücklich unterstützt. Dabei wird die Bedeutung für Nahversorgungssituation an den städtebaulich integrierten Standort besonders hervorgehoben. Das Gutachten weist ca. 80 % des Umsatzes im Bereich des periodischen Bedarfes aus. Die Kunden kommen dabei vorwiegend aus der näheren Umgebung und nur in einem begrenzten Umfang auch aus dem überörtlichen Bereich.

1) Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf, BulwienGesa AG Hamburg, vom 23.10.2008

Im **Zielkonzept Einzelhandel 2009 für die Stadt Bad Nenndorf** - ein Entwicklungsplan der Stadt Bad Nenndorf, ausgerichtet auf die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt - werden die wesentlichen Entwicklungsziele im Bereich Einzelhandel für die Stadt zusammengefasst. Hier wird in Kap. 4.2 für die Stadtteilstreulage Rodenberger Allee die „Erweiterung des Einzelhandelsstandortes bzw. WEZ-Marktes und damit Stärkung der Nahversorgung im südlichen Bad Nenndorf“ als Ziel genannt.

Umsetzung der raumordnerischen Ziele

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Bad Nenndorf intensiv mit o.g. raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt.

Die Situation in Bad Nenndorf ist heute durch einen vom Investor geführten Einzelhandelsversorger mit 750 m² Verkaufsfläche nur unzureichend gesichert. Derzeit fließt die Kaufkraft, die aus der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes generiert wird, zum Teil in die Nachbarstandorte. Im heute vorgesehen Planbereich, in städtebaulich integrierter Lage, soll der neue großflächige Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca.1540 m² realisiert werden.

Mit der Entwicklung innerhalb des Siedlungsgefüges wird dem bestehenden Bedarf nach einem örtlichen Nahversorger Rechnung getragen. Die konkrete Umsetzung der notwendigen Vorgaben zum Sortiment und zur Begrenzungen der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt durch differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan.

Hinsichtlich der weitergehenden raumordnerischen Einordnung zum vorliegenden großflächigen Einzelhandelsprojekt sind hier folgende Punkte anzuführen:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Siedlungsgefüges.
- Der Standort übernimmt als dezentraler Standort eine wichtige Funktion im südlichen Ortsbereich von Bad Nenndorf.
- Ein geeigneterer Standort (d.h. mit ausreichender Flächengröße und entsprechendem Grundstückszuschnitt und ebenso leistungsfähiger Verkehrsanbindung, etc.) steht nicht zur Verfügung.
- Der Standort ist durch eine langjährige Nutzung als Standort für den Einzelhandel bereits vorgeprägt.
- Der Standort verfügt über einen hohen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine qualifizierte Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr.

Mit der hier vorgesehenen Realisierung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung werden somit die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung voll und ganz erfüllt.

1.4 Flächennutzungsplan, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

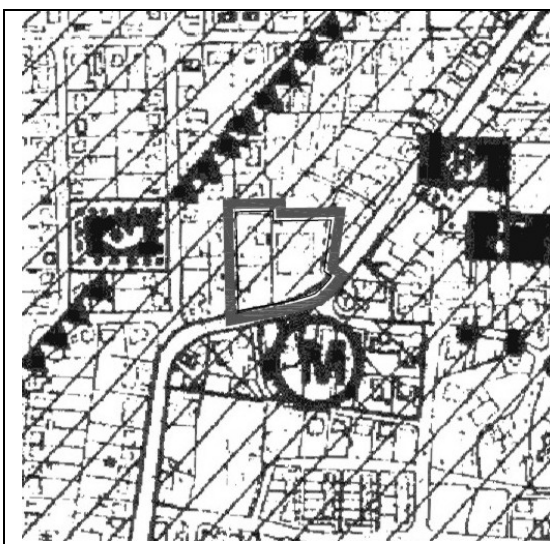
Der seit dem Jahr 2000 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Planbereich entsprechend den vorhandenen Nutzungen und der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes in „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

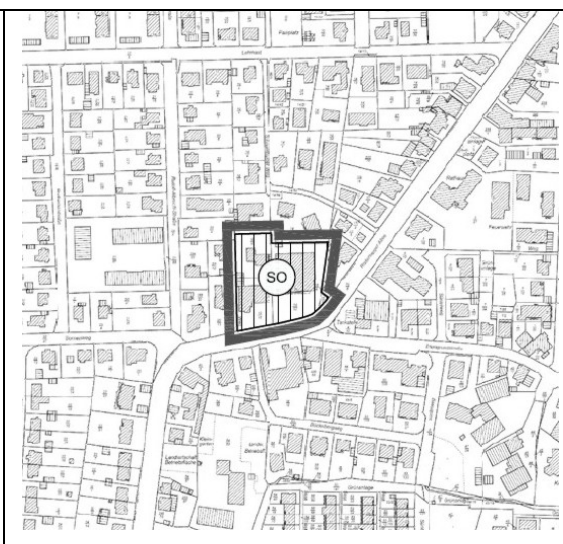
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren (12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf) gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Wirksamer FNP



12. Änderung



Planauszüge unmaßstäblich verkleinert (im Original Maßstab 1/5.0000)

Der **Bebauungsplan Nr. 38 „Rodenberger Allee“** ist seit dem 27.01.1988 rechtskräftig und setzt für die Fläche des WEZ-Verbrauchermarktes bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. In den überplanten Teilbereichen treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die Versorgung der Bevölkerung mit einem modernen und attraktiven Verbrauchermarkt an dem bestehenden, städtebaulich integrierten Standort zu sichern und eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich dabei insbesondere aus der Tatsache, dass die geplante betriebliche Erweiterung derzeit planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und insbesondere des Immissionsschutzes,
- Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Das Konzept des Investors sieht vor, den bestehenden Verbrauchermarkt nach Westen zu erweitern. In den erweiterten Verbrauchermarkt soll ein Getränkemarkt, der sich bisher auf der gegenüberliegenden Seite der Rodenberger Allee befindet, integriert werden.

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sieht das Konzept Stellplätze inklusive Fahrgassen und Pflanzbeete vor. Diese sind teilweise heute schon vorhanden. Die Zufahrt bleibt an Ort und Stelle bestehen. Die Anlieferzone soll auch zukünftig an der Ostseite des Verbrauchermarktes liegen. Aufgrund des zu erwartenden Geräuschniveaus durch den Anliefer- und Pkw-Verkehr werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die insbesondere die westliche Grundstücksgrenze betreffen. Die genauen Maßnahmen werden durch ein Schallgutachten ermittelt (erstellt durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln). Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

3.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Verbrauchermarktes mit dem Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Rodenberger Allee. Hier findet derzeit der Ausbau des Straßenverkehrsraumes statt. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt wird soweit verbreitert, wie es die vorhandenen Baumstandorte auf der Rodenberger Allee zulassen.

Die interne Erschließung erfolgt über Fahrgassen zwischen den Stellplätzen.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grund der bereits vorhandenen umfangreichen Bebauungen und sonstigen Bodenversiegelungen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft nur noch in entsprechend vermindertem Maße möglich sind.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), kann für bauplanungsrechtliche Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen. Hierzu sind in der Anlage 1 zum UVPG Vorhaben aufgeführt, die unter die UVP-Pflicht fallen bzw. für die eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Die jeweilige Einstufung ist gemäß Anlage 1 zum UVPG an Hand von Größen- und Leistungswerten vorzunehmen.

So ist in der Anlage 1 unter Pkt. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ u.a. aufgeführt: „18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des

Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

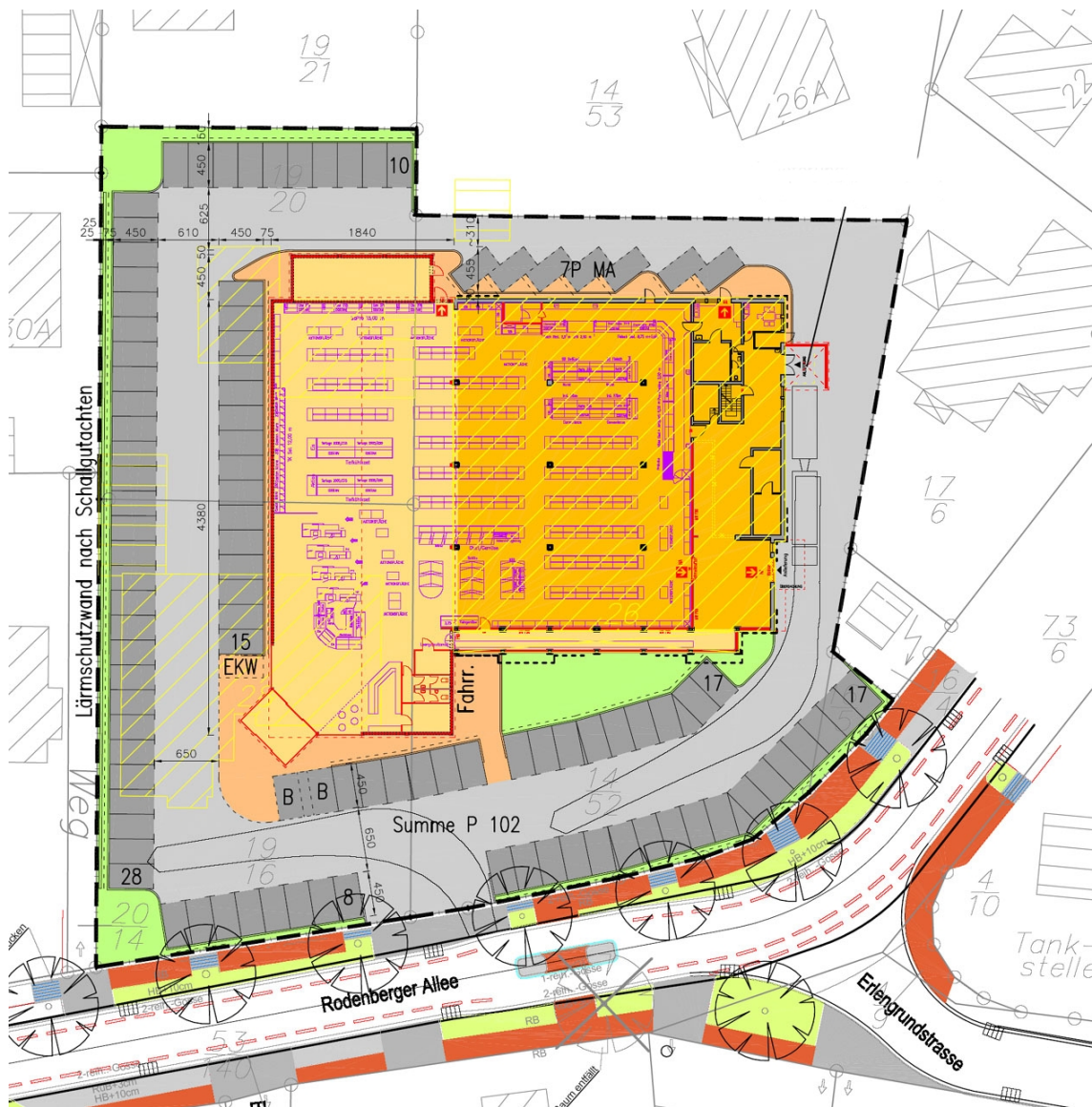
5.000 m² oder mehr -> UVP-pflichtig

1.200 m² bis weniger als 5.000 m² -> allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Damit werden die Werte für die UVP-Pflicht nicht erreicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ liegt jedoch mit einer Geschossfläche von rd. 2.000 m² noch im Bereich der Werte für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Da es sich hierbei aber nicht um eine Baumaßnahme im Außenbereich handelt, ist bei der geringen Größe des Vorhabens keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG erforderlich.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu ist ein Umweltbericht zu erstellen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Da für dieses Gebiet im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, ist die Umweltprüfung in dieser gleichzeitig durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt. Der Umweltbericht (s. Teil II der Begründung) basiert inhaltlich auf dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und beinhaltet zusätzlich Ergänzungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

3.4 Nutzungskonzept



Entwurf: PB Bade Projektentwicklung, Steinhude (ohne Maßstab, genordet). Die Darstellung des Straßenausbaus der Rodenberger Allee wurde nachrichtlich vom Ing.-Büro Schulze und von der Ohe übernommen. (Vorhaben- und Erschließungsplan, sh. Anlage 1)

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Im Planbereich wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche – einschl. Shops – ist auf insgesamt 1.540 m² begrenzt.

Im festgesetzten Sondergebiet sind die für die Einzelhandelseinrichtung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig. Es handelt sich hierbei um Marktgebäude mit Büro- und Lagerflächen, Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Im Sondergebiet sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter zulässig. Diese Festsetzung ist zur Wahrung des Gebietscharakters und aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen in den Plan aufgenommen worden.

Damit sich das geplante Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Bad Nenndorf einfügt, werden die max. Verkaufsflächen (VK) beschränkt und die zulässigen Branchen festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten sowohl für den periodischen- wie für den aperiodischen Bedarf.

Dementsprechend wird für den periodischen Bedarf die max. Verkaufsfläche (VK) auf 1.540 m² festgesetzt. Anteilig davon dürfen maximal bis zu 150 m² Verkaufsfläche für

den aperiodischen Bedarf in Anspruch genommen werden. Im periodischen Bedarf sind die Branchen Verbrauchermarkt, Getränkemarkt und Bäcker zugelassen.

Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens zur Sicherung verträglicher Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Bad Nenndorf umgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Firsthöhe (FH)

Für das Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Sie bewegt sich damit an der Obergrenze, die die Baunutzungsverordnung in § 17 für die mögliche Versiegelung von Grund und Boden zulässt.

Außerdem werden im Sondergebiet in Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze über den Wert von 0,9 zugelassen, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine). Die vorgenannten Ausnutzungsziffern sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich bereits im Vorfeld um einen intensiv genutzten Einzelhandelsbereich handelt.

Die Firsthöhe darf max. 10,0 m betragen. Bezugsebene ist das vorhandene Gelände (Oberflächenbefestigung).

Aus betrieblicher Sicht sind die Festsetzungen erforderlich, um die geplante Markterweiterung durchführen zu können.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Im Übrigen liegen die Baugrenzen recht eng um den vorhandenen und geplanten Baukörper, so dass auf die Festsetzung einer Bauweise mangels städtebaulicher Erforderlich-

keit verzichtet worden ist. Ansonsten wird im Sondergebiet die abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Längen und Tiefen der Gebäude nicht, wie bei der offenen Bauweise üblich, auf 50 m Gebäudelänge begrenzt sind. Die maximale Gebäudelänge richtet sich damit nach den Baugrenzen. Somit kann das Gebäude in seiner maximalen Ausdehnung ca. 55 m erreichen.

Insgesamt richten sich die Gebäudestellungen nach den eingetragenen Baugrenzen und einzuhaltenden Grenzabständen gemäß Nieders. Bauordnung.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Westgrenze des Plangebietes sind 28 Stellplätze parallel zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Zwischen den Stellplätzen und der Grundstücksgrenze verbleibt ein Freiraum von ca. 75 cm in dem eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m zu errichten ist. In der Planzeichnung ist dieses Vorhaben als Maßnahme zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. (siehe auch Kap. 6.1 Schallschutz)

4.5 Verkehrsflächen, Zufahrten, Leitungsrechte

Es befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Planung. Die Zufahrt zum Markt bleibt grundsätzlich bestehen, wird aber um die bestehende Zufahrt zum heutigen Hotellbetrieb in westlicher Richtung auf insgesamt 12 m verbreitert, um den zusätzlichen Verkehr innerhalb der Grundstücksflächen gut zu bewältigen. Die Stadt Bad Nenndorf beabsichtigt derzeit den Ausbau der Rodenberger Allee. Hierbei wird eine neue, breitere Zufahrt bereits berücksichtigt.

Die Zufahrt selber ist durch ein Planzeichen als Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Weitere Zufahrten sind nicht festgesetzt. Der interne Verkehr verläuft auf ausreichend breiten Trassen zwischen den Stellplätzen, die entsprechend festgesetzt werden.

Von der o.g. Zufahrt bis zum nördlich angrenzenden Grundstück 14/53 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der betroffenen Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt, dass aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wird.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt.

Anlage von Gehölz- und Staudenflächen (Empfehlung)

Die gesamten Pflanzflächen (sh. Darstellung des Nutzungskonzeptes im Kap. 3.4) sind mit bodendeckenden Stauden bzw. Gehölzen zu bepflanzen. Dazu geeignet sind beispielsweise

bodendeckende Rosen	(Rosa spec.)
Lonicera pileata	(Heckenkirsche)
Potentilla fruticosa	(Fingerstrauch, verschiedene Sorten)
Stephanandra incisa „Crispa“	(Kranzsspiere)
Geranium in Sorten	
Alchemilla mollis	(Frauenmantel)
und weitere.	

In die Pflanzflächen im Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereiches ist jeweils ein Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Pauls Scarlett“) als Hochstamm zu pflanzen. In die Pflanzfläche südlich des Marktes sind mindestens 10 blühende Sträucher zu integrieren (z.B. Forsythie (*Forsythia intermedia*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)).

Ziel dieser Pflanzmaßnahmen ist es, den Markt durch attraktive Grünflächen bestmöglich in das Ortsbild einzufügen.

Begrünung der Lärmschutzwand (Festsetzung)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 8 m mit Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Kletterpflanzen sind: Wilder Wein (*Pathenocissus quinquefolia*) an der Westseite sowie Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) an der Ostseite. Durch die vorgesehene Begrünung wird zum einen die Optik Lärmschutzwand nach Einwachsen der Pflanzen günstig beeinflusst. Zum anderen bietet eine begrünte Wand Kleinlebewesen einen Lebensraum und hat günstige kleinklimatische Auswirkungen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Bestandsanlagen in der Rodenberger Allee sichergestellt. Grundsätzlich sind hier keine Erweiterungen erforderlich.

Bezüglich der Anforderungen an den **Brandschutz** und hier insbesondere der bereitzustellenden Löschwassermenge haben bereits Vorabstimmungen zwischen dem Entwurfsverfasser (Fa. Bade, Steinhude) und dem Landkreis stattgefunden. Nach jetzigem Kenntnisstand kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Einsatzfall ausreichende Löschwassermengen über das öffentliche Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden können. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser bzw. die Einhaltung sonstiger brandschutztechnischer Auflagen ist im Zuge des/der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasser / Schmutzwasser). Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt, die ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen.

Da das Plangebiet insgesamt bereits vollständig bebaut ist, sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Überlegungen oder Untersuchungen über eine mögliche Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser angestellt worden. Hier werden vielmehr die vorhandenen Systeme beibehalten.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schallschutz

Aufgrund der geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsstandortes und der damit einhergehenden Erhöhung der Verkehrszahlen wurde im Zuge der Bauleitplanung ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Vorgaben dieses Gutachtens fließen im weiteren Verfahren in die Planung mit ein.

Anlagenlärm

Für die Beurteilung der Schalleinwirkungen ist im Rahmen der Baugenehmigung die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden. Als Anlagengeräusche werden die Geräusche bezeichnet, die im direkten Zusammenhang mit der Anlage (Vollversorger) stehen. Hierzu zählen in diesem Fall insbesondere Lüfter und Kühlaggregate am Gebäude, aber auch Schallimmissionen, ausgehend von der Stellplatzfläche und des Anlieferverkehrs inkl. Entladetätigkeiten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Schallimmissionen der Stellplatzfläche in Anwendung der „Parkplatzlärmstudie“ berechnet wurden. Dabei sind folgende auf dem Parkplatz akustisch relevante Vorgänge berücksichtigt worden:

- Anlassen des Motors
- Leerlauf
- Anfahren
- Vorbeifahren
- Türen- und Kofferraumschlagen
- Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzfläche

Verkehrslärm

Gemäß TA Lärm sind Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen bzgl. der Anlage zuzuschreiben sind, gesondert zu betrachten. Aufgrund der Tatsache, dass jedoch bereits ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen auf der Rodenberger Allee zu verzeichnen ist (incl. anteiligem Verkehr des vorhandenen WEZ), wird sich auch der künftige zusätzliche (anlagenbezogene) Verkehr akustisch mit dem übrigen (öffentlichen) Verkehr vermischen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird laut Gutachten deshalb nicht gesehen.

Ergebnis

Das Schallgutachten hat gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist, wenn die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um die 3 m hohe Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze. Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist für die Herstellung der Lärmschutzwand als durchgehende Grenzbebauung eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde hierzu eine Einigung mit dem Eigentümer/der Eigentümerin erzielt.

Zusammenfassung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde zur Beurteilung der Immissionssituation ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Schallgutachten zeigt, dass sich die an-

gestrebte Nutzung des Verbrauchermarktes, einschließlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, verträglich in die umgebende Bebauung einfügt. Dies ist u.a. der Fall, da der Standort für die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung von besonderer Bedeutung ist und sich weitere gemischte Nutzungen an der Rodenberger Allee in der näheren Umgebung befinden, die als weniger empfindlich einzustufen sind.

Weitere Schallschutzmaßnahmen – abgesehen von der benannten Lärmschutzwand – sind laut Gutachten nicht notwendig.

6.2 Altlasten, Denkmalschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Forschungsstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen, zumal das Planungsgebiet in geringer Entfernung zum historischen Dorfkern Kl. Nenndorf an einer wichtigen Straßenkreuzung von Fernhandelswegen liegt, so dass Siedlungsspuren der mittelalterlichen Vorgängerbauung denkbar sind.

Dies führt dazu, den Hinweis über archäologische Denkmalpflege als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

7. FLÄCHENBILANZ

Nettobauland = Bruttofläche	5.548 m²	0,55 ha	100,0 %
davon			
überbaubare Grundstücksfläche ca.	2.150 m ²	0,22 ha	38,8 %
Stellplatzfläche ca.	2.300 m ²	0,23 ha	41,5 %

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung von Flurstücken ist nicht vorgesehen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Bildung neuer Grundstücke nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist. Ggf. dennoch angestrebte Um- bzw. Neuparzellierungen sind privatrechtlich zu regeln.

8.2 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da bereits eine vollständige Erschließung realisiert ist. Insofern fallen auch keine Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären.

9. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Im Zeitraum vom 10.08.2009 bis einschließlich 24.08.2009 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2009 an dem Verfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 31.08.2009 abzugeben.

Die eingegangenen relevanten Anregungen und die jeweiligen Abwägungen gehen aus der folgenden Zusammenstellung hervor

Anregungen der Bürger

Benachbartes Ehepaar, Schreiben vom 14.09.2009

Anregung

Bezugnehmend auf unsere Gespräche über das o.g. Thema machen wir uns als direkt betroffen Nachbarn der Grundstücke 19/21 und 14/53 doch erhebl. Sorgen über das o.g. Überwegungsrecht. Schon jetzt haben wir eine praktizierte fußläufige Verbindung vom Schaumburger Weg zum alten Bestand des Supermarktes über das Grundstück 14/53. Leider wird – obwohl in der Wegmitte ein rotweißer Metallpfeiler installiert wurde, das nicht nur von den Fußgängern sondern auch von sehr vielen Radfahrern und sogar von Mopeds, Motorroller- und Motorradfahrern unberechtigter Weise genutzt.

Die Situation ist besonders für unsere beiden Kellergaragenausfahrten sehr gefährlich. Wir haben jedenfalls seit Bestehen des Supermarktes und damit der Nutzung dieser „fußläufigen“ Verbindung sog. Beinahe-Zusammenstöße beim Ausfahren aus unseren Garagen erleben müssen. Fußgänger kann man vorher sehen und deren langsames Herannahen abschätzen und dann entsprechend abwarten. Zweiradfahrer sind jedoch vorher nicht zu sehen, dann allerdings während des Ausfahrens so schnell vom Weg auf Grundstück 14/53 in den Schaumburger Weg eingebogen (genau vor unseren Grundstückszufahrten!), dass es schon an ein Wunder grenzt, wenn die erwähnten Beinahe-Unfälle noch nicht zur Realität geworden sind. Mit der geplanten „fußläufigen Verbindung“ über das Grundstück 19/21 wird die leider schon vorhandene Situation nicht etwa besser, im Gegenteil: es ist zu erwarten, dass Zweiradfahrer (weil nun die Kurve fehlt; es geht geradeaus!) nun noch schneller die Höhe unserer Garagenausfahrten erreichen! Ein Unfall scheint dann nicht mehr verhinderbar zu sein.

Wir sind aus diesem Grund ganz gegen die fußläufige Verbindung, besonders aber gegen die neue geplante Anbindung über das Grundstück 19/21. Wir würden es begrüßen, wenn der sehr schmale Schaumburger Weg der keinen Fußweg und kaum Ausweichmöglichkeiten hat eine echte Sackgasse bleiben könnte.

Sollte die beantragte Anbindung über das Grundstück 19/21 dennoch umgesetzt werden, beantragen wir hiermit schon jetzt die Aufstellung einer Zweiradschleuse an der Grenze des Schaumburger Weges zum Grundstück 19/21 und wenn möglich auch dort, wo jetzt der rotweiße Metallpfeiler steht, zum Grundstück 14/53. Damit wären Zweiradfahrer an der Stelle gezwungen, abzustiegen und zu schieben. Die unsichere Verkehrssituation und die damit verbundene Personengefährdung am Ende des Schaumburger Wegs (in Höhe unserer Grundstücksausfahrten) wäre zumindest entschärft.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung zur Sicherung der beschriebenen Gefahrenstelle auf dem Flurstück 14/53 kann in Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt werden, da sich das Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahr- und Leitungsrecht unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen wurde und sich ausschließlich auf das begünstigte Nachbargrundstück 15/53 bezieht. Eine Erweiterung des Nutzerkreises der Wegeverbindung ist nicht vorgesehen, so dass sich aus der Planung heraus auch keine Verschärfung der geschilderten Gefahrensituation ergeben wird.

Abwägungsergebnis

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Hausverwaltung, Schreiben vom 05.08.2009

Anregung

Ich bin Verwalterin der oben genannten Wohnanlagen („Rodenberger Allee 26 A + B). Die Bade-Othmer GbR plant derzeit die Erweiterung des WEZ-Marktes in der Rodenberger Allee. Das Grundstück des Marktes grenzt nach Norden hin an den Garten der beiden Mehrfamilienhäuser an. Der Bauträger hat an der Grundstücksgrenze in seinen Planungen keinen Lärmschutz vorgesehen. Ich möchte im Namen der Eigentümergemeinschaft darauf dringen, dass doch ein Lärmschutz errichtet wird. Es muss sich nicht unbedingt um eine Schutzwand handeln, es könnte auch eine immergrüne Bepflanzung vorgenommen werden. Bitte beziehen Sie dieses Anliegen in das derzeitig laufende Verfahren der frühen Bürgerbeteiligung mit ein.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bau einer Wand aus Gründen des Lärmschutzes oder eine Bepflanzung ist nach den Aussagen des Lärmgutachtens nicht erforderlich, um die gesunden Wohnverhältnisse aufrecht zu erhalten. Eine Bepflanzung zwischen den Grundstücken könnte jedoch zwischen den Beteiligten auf freiwilliger Basis vereinbart werden. Sie hätte allerdings lediglich optische Wirkung und trägt nicht zum Schallschutz bei.

Abwägungsergebnis

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Nachbarin, Schreiben vom 22.08.2009

Anregung

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die Vertretung der Nachbarin an, entsprechende Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Für die Mandantin machen wir Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wie folgt geltend:

3.1: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan würde in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO keinen Bestand haben können, nachdem er unsere Mandantin in ihren Rechten verletzt.

Unsere Mandantin ist unmittelbare Anliegerin mit ihrem im Schaumburger Weg Nr. 8 belegenen Haus.

3.2: Uns liegt das schalltechnische Gutachten des Planungsbüros Lauterbach zum Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ vor, auf dessen Basis zwischen den Auftraggebern Othmer Bade GbR und einer betroffenen Anliegerin bereits eine Einigung erzielt worden war.

Eine Einigung zwischen der Othmer Bade GbR und unserer Mandantin über die notwendige Errichtung eines Schallschutzes zum angrenzenden Grundstück unserer Mandantin hat es trotz Bemühungen bislang nicht gegeben.

Dies mag auch daran rühren, dass das von der Othmer Bade GbR beauftragte Schallschutzgutachten für das Hausgrundstück unserer Mandantin zum Ergebnis gelangt, dass beabsichtigte Verbrauchermarktbauvorhaben würde die zulässigen Geräuschemissionswerte nicht übersteigen.

Dieses Ergebnis des Schallschutzgutachtens ist allerdings unzutreffend, weil es auf falschen Prämissen beruht, wie wir nachfolgend ausführen werden.

Im Ergebnis wird dies bedeuten, dass die Belange unserer Mandantin im Rahmen des Abwägungsgebotes, § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 3 Satz 2 BauGB zum Ergebnis führen müssen, dass der Bebauungsplan ohne eine Sicherstellung

schallschutztechnischer Einrichtungen hin zum Hausgrundstück unserer Mandantin keinen Bestand haben darf.

Wir bitten bereits jetzt, uns als Vertreter der Mandantin unmittelbar zu unterrichten, sofern in der Zukunft eine Baugenehmigung für die Othmer Bade GbR für den beabsichtigten Verbrauchermarkt erteilt werden sollte.

Vollmacht insoweit wird ebenfalls versichert.

Zu den Mängeln des Gutachtens und der Notwendigkeit der Berücksichtigung der Geräuschemissionen im Rahmen der gebotenen Abwägung:

Das beauftragte und dort vorliegende Gutachten des Planungsbüros Lauterbach misst zwangsläufig nicht aktuelles Schallgeschehen, sondern künftig zu erwartende Schallbelastung aufgrund der dem Gutachten zugrunde liegenden Angaben der Auftraggeber.

Dabei kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Schallbelastung für die angrenzenden Grundstücke in der Rodenberger Allee ganz knapp über 55 Dezibel liegt, für die südwärts gelegenen Teile des Gebäudes unserer Mandantin im Schaumburger Weg ganz knapp unter 55 Dezibel.

Diese Prognose ist falsch, weil das Gutachten von falschen Parametern ausgegangen ist.

3.3: Die Parameter wurden dem Gutachter von seinen Auftraggebern, das sind die künftigen Bauherrn Othmer Bade GbR, mitgegeben.

Als wesentlicher Parameter wurde zugrunde gelegt, dass mit je 1.000 PKW-Kunden je Öffnungstag beim erweiterten Verbrauchermarkt zu rechnen sei.

Dieser dem Gutachten zugrunde liegende Parameter ist falsch.

Die Abweichung von der üblicherweise für derartige schalltechnische Gutachten zugrunde gelegten Parkplatzlärmstudie, welche 1.232 PKW-Kunden pro Öffnungstag bezogen auf die hier zu erwartende Nutzungsfläche zum Ergebnis haben würde, ist erheblich und führt im Ergebnis zu einem bezogen auf den reinen PKW-Richtwert um etliche Dezibel zu niedrigem Gesamtwert, bezogen auf das Gesamtergebnis immer noch zu einem um ca. 4 Dezibel zu niedrigen Gesamtdezibelwert.

Das Gutachten gibt insoweit als Begründung für die um fast 30 % reduzierte Erwartung von PKW-Kunden die Öffnungszeit an, da man aufgrund der umliegenden Wohngebiete mit einem hohen Anteil von Fußgängern rechnet.

Dieser Ansatz führt zu dem falschen Ausgangsparameter, es sei mit weniger PKW-Kunden zu rechnen.

Genau dieses Phänomen innerörtlicher Verbrauchermärkte ist in der Parkplatz-Lärmstudie grundsätzlich berücksichtigt.

Eine Lage wie jene des beabsichtigten Verbrauchermarktes ändert an der Zahl der durchschnittlichen PKW-Kunden pro Öffnungstag nichts, lediglich die Zahl der Gesamtkunden ist bei einem Supermarkt mitten in einem überwiegenden Wohngebiet mit entsprechend großer Menge an Parkplätzen schlicht höher als in einem Gewerbegebiet außerhalb einer Stadt, dies liegt auf der Hand.

Aus diesem Grund rechnet es sich auch für den Betreiber eines großen Supermarktes mitten in einem Wohngebiet, den gegenüber einer Randlage prognostizierten Mehrumsatz mit höheren Einstandskosten für das genutzte Bauland zu bezahlen.

Keineswegs ist es aber so, dass bei einem mit entsprechendem Parkplatzangebot ausgestatteten riesigen Supermarkt innerhalb eines Wohngebietes die Gesamtzahl der PKW-Besucher niedriger ist als im Durchschnitt, die Tendenz wird eher gegenteilig sein.

Bereits hieraus ergibt sich ein eklatanter Fehler des Gutachtens, der nicht aus technischen Fehlern des beauftragten Ingenieurbüros herrührt, sondern aus dem Ansatz falscher Ausgangsparameter.

Die Ausgangsparameter werden dem Ingenieurbüro von den Auftraggebern geliefert und sind auftragsgemäß umgesetzt worden.

Hierneben wurden allerdings im schalltechnischen Gutachten noch die Zuschläge für die Parkplatzart und Impulshaltigkeit zu niedrig angesetzt, ebenfalls mit dem Ergebnis eines zu niedrig angesetzten Gesamtdezibelwertes, worauf es aber aufgrund obiger Fehler der Ausgangsparameter der Gesamt-PKW-Zahl pro Tag nicht mehr entscheidend ankommt.

3.4: Aus alledem folgt bereits, dass der Dezibelwert zum unmittelbar angrenzenden Grundstück Schaumburger Weg 8 unserer Mandantin mit 56-57 Dezibel oberhalb des zulässigen Grenzwertes zu erwarten ist und schalltechnische Schutzmaßnahmen, wie im Verhältnis zum angrenzenden Nachbargrundstück Rodenberger Allee 30 a, auch im Grenzbereich zu unserer Mandantin erforderlich werden.

Das Gutachten setzt aber noch einen weiteren, gravierend falschen Parameter an:

Auf Seite 9 des schalltechnischen Gutachtens, welches dort vorliegt, werden für An- und Abfahrten der LKW täglich drei LKWs in der Zeit von 6:00 bis 9:00 Uhr angesetzt.

Das entspricht nicht der Realität und zwar bereits nicht der Realität in der Vergangenheit, noch weniger ist es als Realität für die Zukunft zu erwarten.

Bereits in der Vergangenheit sind regelmäßig LKWs bereits zur Nachtzeit und deutlich vor 6:00 Uhr zur Anlieferung vorgefahren, jedenfalls den Betreibern des Einkaufsmarktes wird das bekannt sein, möglicherweise nicht den Bauherren.

In der Vergangenheit sind die LKW dann in der Tat zur Anlieferung vorwärts von der Rodenberger Allee kommend eingefahren und rückwärts wieder herausgefahren.

In der künftigen Planung wird es jedoch möglich sein, dass die LKWs um das Gebäude nach Entladung herum fahren und so das Rückwärtsfahren vermeiden können.

Sie werden dann direkt vor dem Fenster unserer Mandantin vorbei rattern.

Es ist völlig lebensfremd davon auszugehen, dass trotz technischer Möglichkeit, vorwärts fahrend einen Anlieferungshof wieder zu verlassen, die verschiedenen LKW-Fahrer stets mit erheblichem Aufwand und Zuhilfenahme eines zweiten Fahrers rückwärtssetzen würden.

Bereits die standardmäßige erfolgende Anlieferung vor 6:00 Uhr führt zu einem anderen Ergebnis.

Wir räumen hier allerdings ein, dass in diesen künftigen Befürchtungen im Rahmen einer Baugenehmigung mit der Maßgabe Rechnung getragen werden könnte, die Genehmigung nur für eine Beschränkung von Anlieferungszeiten auf den Zeitraum nach 6:00 Uhr und mit der Auflage zu erteilen, dass die entladenden LKWs rückwärts wie bisher wieder vom Hof fahren.

Es wäre dann an unserer Mandantin, im realen Betrieb nachzuweisen, dass den Auflagen und der Schallschutzstudie nicht genüge getan wird.

Diese Möglichkeit gibt es im Hinblick auf die zu erwartenden PKW-Kunden pro Tag nicht, hier kann schlecht eine Genehmigung mit Auflagen erteilt werden

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 3.1: Die Annahme der Bebauungsplan könnte im Rahmen einer Normenkontrolle keinen Bestand haben, wird als unbegründet zurückgewiesen.

Zu 3.2: Die Einwendungen zum Schalltechnischen Gutachten werden zurückgewiesen.

Hierzu führt Herr Lauterbach als Bearbeiter des Gutachtens folgendes aus:

„Ohne an dieser Stelle auf einzelne schalltechnische Details eingehen zu wollen kann ich jedoch feststellen, dass die in der Stellungnahme beanstandeten Punkte nicht zutreffen und die Einwendungen insgesamt zurückzuweisen sind.“

Auch für die den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde gelegten Prognosen (Kunden-PKW und LKW-Anlieferungen) besteht von hier keine Veranlassung zu einer Nachbesserung, wobei Prognosen naturgemäß immer mit einem gewissen „Erfolgsrisiko“ behaftet sind. So ist es auch im vorliegenden Fall.

Um jedoch auch für die in Frage gestellten Prognoseparameter weiteres, lückenloses Abwägungsmaterial zur Verfügung zu stellen, habe ich für das Grundstück der Einwenderin, Schaumburger Weg 8, zusätzliche Schallberechnungen durchgeführt. Hierbei wurden die geforderten erhöhten 1.232 PKW-Kunden (statt 1.000) sowie außerdem 6 LKW-Anlieferungen einschl. entsprechender Entladungen (statt 3) in Ansatz gebracht.

Trotz der erhöhten Ansätze wären am fraglichen Objekt an der nächstgelegenen Fassade mit Beurteilungspegeln von am Tag rd. 53 dB(A) und in der Nacht rd. 34 dB(A) allerdings keine Richtwert-Überschreitungen zu erwarten (Richtwerte WA-Gebiet: 55/40 dB(A)). Es ist von hier deshalb auch nicht nachvollziehbar, mit welchen (schalltechnischen) Berechnungen die

Rechtsanwältin Frau Sikorski auf Pegel von „56 – 57 Dezibel“ gekommen ist (Hier ist auch nicht ersichtlich, ob Beurteilungspegel oder Maximalpegel, Tages- oder Nachtwerte gemeint sind?).

Fazit:

Aus Sicht des Schallgutachters ergibt sich für das unter dem 27.05.09 erstellte Schalltechnische Gutachten – auch nach Durchsicht der Einwendungen hierzu – kein Korrekturbedarf. Da auch durch Zusatzberechnungen mit erhöhten Ansätzen keine Schallschutzmaßnahmen für das Grundstück der Einwenderin nachgewiesen werden konnten, ergibt sich auch für die bauleitplanerische Abwägung und die weitere Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan kein Änderungsbedarf zum Schallschutzkonzept.“

Zu 3.3: Hinsichtlich der prognostizierten PKW-Kunden-Verkehre wird darauf hingewiesen, dass ein hoher fußläufiger Kundenanteil auch vom Landkreis Schaumburg, dem Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim und der BulwienGesa AG als Einzelhandelsgutachter bestätigt wird. Deshalb hier nochmals eine Textpassage aus der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Schaumburg (gesamter Text, siehe Pkt. 16.2):

„In dem von der BulwienGesa AG erstellten *„Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf“* vom 23.10.2008 wird der *„Wert des WEZ-Supermarktes als Nahversorger für die südliche Kernstadt“* hervorgehoben. Die in Rede stehende Erweiterung des bestehenden Supermarktes unter Zusammenfassung mit dem vorhandenen Getränkemarkt sowie Ausbau der Parkplatzkapazitäten sei jedoch dazu geeignet, *„den Standort auf Sicht für die Nahversorgung zu erhalten“*, so der Gutachter weiter.

Der Standort des Vorhabens wird vom Einzelhandelsverband Hannover - Hildesheim e. V. als städtebaulich integriert betrachtet, welcher *„durch die vorherige Nutzung auch als Nahversorger-Standort der umliegenden Wohnbevölkerung vertraut ist“* (Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Hannover - Hildesheim e. V. vom 04.08.2009). Diese Bewertung wird durch die BulwienGesa AG gestützt, die eine auf den WEZ-Markt ausgerichteten *„voll umfassenden fußläufigen Versorgungsbereich“* feststellt (vgl. BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf vom 23.10.2008, S. 66 f.). Außerdem ist der Standort sehr gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Da der Standort des jetzigen WEZ-Marktes in der bestehenden Größe nicht zukunftsfähig ist bzw. wirtschaftlich betrieben werden kann“ (Begründung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79, S. 6) befürworte ich raumordnerisch nachdrücklich das Einzelhandelsvorhaben als wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der wohnotbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung im südwestlichen Teil der Stadt Bad Nenndorf (vgl. LROP, Abschnitt 2.2 Ziffer 03, Satz 3).“

Die oben wiedergegebenen Aussagen bestätigen damit die Vorgehensweise im Schalltechnischen Gutachten, bezüglich der zu prognostizierenden Kunden-PKW nicht von den gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie anzunehmenden Maximalwerten auszugehen, sondern auf die örtlichen Erfahrungs- bzw. Erwartungswerte des Betreibers WEZ zurückzugreifen.

Zu 3.4: Es gelten die obenstehenden Ausführungen zu 3.2. Die Vorgaben des Schallgutachtens sind einzuhalten. Dieses betrifft sowohl die Anlieferzeiten, als auch die Fahrwege.

Die Einwendungen zum Schallgutachten werden zurück-gewiesen.

Die Anregungen zu den Anlieferzeiten und Fahrwegen (keine Umfahrung durch LKW) wird berücksichtigt. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Abwägungsergebnis

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einzelhandelsverband Hannover - Hildesheim e.V., vom 04.08.2009

Anregung

Ziel des Planvorhabens ist die Erweiterung eines bestehenden Nahversorger-Marktes unter Integration eines in der Nähe bestehenden Getränkemarktes und eines Bäckers. Dabei soll die bisherige Fläche des Nahversorger-Marktes von 750 qm auf dann 1.540 qm inkl. Getränkemarkt und Bäcker erweitert werden. Dafür soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Der Standort des Planvorhabens ist städtebaulich als integriert zu betrachten und durch die vorherige Nutzung auch als Nahversorger-Standort der umliegenden Wohnbevölkerung vertraut. Hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen ergeben sich für uns keine Bedenken. Allerdings haben wir erhebliche Bedenken gegen die Festlegung „großflächiger Einzelhandel“ hinsichtlich der Beschränkung der Sortimente. Es handelt sich bei dem Standort um einen dezentralen Standort, der ganz vorrangig der Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung dienen soll. Unsere erheblichen Bedenken richten sich gegen die Festsetzung, dass bis zu 300 qm der insgesamt 1.540 qm Verkaufsfläche für den aperiodischen Bedarf genutzt werden dürfen. Gemäß LROP (2008) sind die Randsortimente auf nicht mehr 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen - das entspräche in diesem Fall einer Fläche von rund 150 qm. Üblicherweise benötigt ein Verbrauchermarkt dieser Größenordnung für das Randsortiment auch keine größeren Flächen. Gerade angesichts der ohnehin schwierigen Situation in der Bad Nenndorfer Innenstadt ist unserer Ansicht nach die Beeinträchtigungsgefahr für die Innenstadt zu minimieren. Wir empfehlen daher, die Verkaufsflächen für die Randsortimente aus dem aperiodischen Bereich auf max. 150 qm festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anteil der Randsortimente im aperiodischen Bereich wird auf 150 m² festgesetzt.

Abwägungsergebnis

Der Anregung wird gefolgt.

Industrie- und Handelskammer Hannover, vom 28.08.2009

Anregung

Bezüglich der o.g. Planung trägt die Industrie- und Handelskammer Hannover keine grundsätzlichen Bedenken vor. Die IHK hält aber die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.1 festgelegte Flächengröße von 300 m² für den aperiodischen Bedarf, für überprüfenswert, da dieser Wert nicht nur untypisch für den Vertriebstyp „Verbrauchermarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² ist, sondern auch von den Vorgaben (10 % der Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente) des Landes-Raumordnungsprogramms abweicht (LROP Niedersachsen 2008, Seite 16). Vor allem mit Blick auf den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt ist eine kritische Prüfung der Flächengröße für den aperiodischen Bedarf angeraten.

Darüber hinaus empfiehlt die IHK, da das schalltechnische Gutachten gezeigt hat, dass nur unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Angaben des Planers (Punkt 1.4 des schalltechnischen Gutachten) sowie bei geeigneter Ausführung der unter Punkt 1.5 im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Maßnahmen die Schallschutzwerte an allen Immissionsstandorten eingehalten werden können, den Projektbetreiber frühzeitig über die umzusetzenden Maßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen in Kenntnis zu setzen. Dabei sollte auch darauf hingewiesen werden, dass ggf. bei abweichenden Annahmen und Ansätzen eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anteil der Randsortimente im aperiodischen Bereich wird auf 150 m² festgesetzt. Die durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen werden mit dem Projektentwickler sowie betroffenen Betreiber (WEZ) erörtert.

Abwägungsergebnis

Der Anregung wird gefolgt.

Landkreis Schaumburg, vom 28.08.2009

Anregungen

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

16.1 Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Stadt Bad Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Minstdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Belange des Naturschutzes

16.2: Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

16.3: Zu dem o.g. Bebauungsplan sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorzubringen.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung vom 23.04.1924 ist insbesondere im Hinblick auf die Tiefe von Bodeneingriffen zu beachten.

Belange des Immissionsschutzes

16.4: Aus der Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden in der Begründung und dem Umweltbericht zum B-Plan behandelt.

Belange des Bauordnungsrechtes

16.5: Der Verlauf der Baugrenzen ist anhand der vorgesehenen Vermaßungen nicht eindeutig nachvollziehbar. Hier ist eine Ergänzung der Vermaßung erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 3 der Planzeichenverordnung sollen „die Planzeichen in Farbton, Strichstärke und Dichte den Planunterlagen so angepasst werden, dass deren Inhalt erkennbar bleibt“. Durch die gewählte Darstellungsart mit vertikaler Schraffur ist die Übersichtlichkeit der Planunterlage eingeschränkt. Es wird angeregt, eine Darstellung ohne Schraffur zu wählen. Zudem sollte für die abschließende Planvorlage ein Maßstab gewählt werden, der eine gute Lesbarkeit gewährleistet.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der im mir bereits vorliegenden Bauantrag für den Verbrauchermarkt dargestellte Baukörper die festgesetzten Baugrenzen, soweit diese aufgrund der unvollständigen Vermaßung nachvollziehbar sind, offenbar teilweise überschreitet.

Belange des Denkmalschutzes

16.6: Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Forschungsstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen, zumal das Planungsgebiet in geringer Entfernung zum historischen Dorfkern Kl. Nenndorf an einer wichtigen Straßenkreuzung von Fernhandelswegen liegt, so dass Siedlungsspuren der mittelalterlichen Vorgängerbauung denkbar sind.

Folgender **Hinweis** ist deshalb in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der Begründung entsprechend zu erläutern:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Aus Sicht der Baudenkmalpflege sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.

Belange des Planungsrechtes

16.7: Aus der Sicht des Planungsrechtes werden **keine Anregungen** vorgebracht.

Belange der Regionalplanung

16.8: Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf nehme ich aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines vorhandenen Supermarktes (WEZ) von derzeit 750 m² Verkaufsfläche auf maximal 1.540 m² Verkaufsfläche inklusive Getränkemarkt und Bäcker zu schaffen. Dabei sieht das Planungskonzept eine Integration des auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rodenberger Allee bestehenden Getränkemarktes in den geplanten Verbrauchermarkt vor. Die Stadt Bad

Nenndorf verfolgt mit der hier zu beurteilenden Einzelhandelsplanung das Ziel, die Nahversorgung am Standort WEZ zu erhalten und zu stärken.

Laut der Begründung des Bebauungsplanvorentwurfes soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nenndorf mit dem Ziel einer Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geändert werden. Die FNP-Änderung liegt hier noch nicht vor.

Vorbehaltlich der ausstehenden Änderung des FNP komme ich unter Berücksichtigung der von der Stadt Bad Nenndorf vorgelegten Unterlagen sowie der von den Verfahrensbeteiligten gegenüber der Stadt abgegebenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie die damit verfolgte Einzelhandelsplanung aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) ist die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion hat die Stadt zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf und für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen (vgl. LROP, Abschnitt 2.2 Ziffer 03, Sätze 3 und 4). Verbrauchermärkte bieten schwerpunktmäßig Angebote des allgemeinen täglichen Grundbedarfes (= periodisches Angebot) an.

In dem von der BulwienGesa AG erstellten *"Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf"* vom 23.10.2008 wird der *"Wert des WEZ-Supermarktes als Nahversorger für die südliche Kernstadt"* hervorgehoben. Zugleich macht der Gutachter aber deutlich, dass dessen *"Standort- und Objektbedingungen [...] durch die geringe Dimensionierung, mangelnde Stellplätze und die Verteilung des Supermarktes und des zugehörigen Getränkemarktes auf zwei gegenüber liegende Ladenflächen weder kunden-, noch betreibergerecht und zudem wettbewerbsanfällig"* seien (BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf vom 23.10.2008, S. 105). Die in Rede stehende Erweiterung des bestehenden Supermarktes unter Zusammenfassung mit dem vorhandenen Getränkemarkt sowie Ausbau der Parkplatzkapazitäten sei jedoch dazu geeignet, *"den Standort auf Sicht für die Nahversorgung zu erhalten"*, so der Gutachter weiter.

Der Standort des Vorhabens wird vom Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim e.V. als städtebaulich integriert betrachtet, welcher *"durch die vorherige Nutzung auch als Nahversorger-Standort der umliegenden Wohnbevölkerung vertraut ist"* (Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Hannover-Hildesheim e.V. vom 04.08.2009). Diese Bewertung wird durch die BulwienGesa AG gestützt, die eine auf den WEZ-Markt ausgerichteten *"voll umfassenden fußläufigen Versorgungsbereich"* feststellt (vgl. BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf vom 23.10.2008, S. 66 f.). Außerdem ist der Standort sehr gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Da der Standort des jetzigen WEZ-Marktes in der bestehenden Größe nicht zukunftsfähig ist bzw. wirtschaftlich betrieben werden kann" (Begründung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79, S. 6) befürworte ich raumordnerisch nachdrücklich das Einzelhandelsvorhaben als wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der wohnortbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung im südwestlichen Teil der Stadt Bad Nenndorf (vgl. LROP, Abschnitt 2.2 Ziffer 03, Satz 3).

Als eine marktgerechte den heutigen Anforderungen angepasste Erweiterung eines bereits am Standort bestehenden Nahversorgers unter Integration eines in der Nachbarschaft angesiedelten Getränkemarktes würde das Projekt den zentralörtlichen Verflechtungsbereich Bad Nenndorfs nicht übersteigen (vgl. LROP, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 3). Es bestehen keine Anhaltspunkte für von der Einzelhandelsplanung auf die Funktionsfähigkeit sowie die Versorgungsstrukturen der benachbarten Grund- und Mittelzentren ausgehende wesentliche Beeinträchtigungen (vgl. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 19). Ich weise hierzu auch auf die Stellungnahmen der von der Stadt Bad Nenndorf beteiligten Kommunen, der IHK Hannover und des Einzelhandelsverbandes Hannover-Hildesheim e.V. hin.

Allerdings sieht der Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim e. V. durch die für den Verbrauchermarkt vorgesehene Festsetzung von bis zu 300 m² Verkaufsfläche für den aperiodischen Bedarf eine mögliche *"Beeinträchtigungsgefahr"* für die Innenstadt Bad Nenndorfs und empfiehlt eine Begrenzung auf 150 m² (vgl. Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Hannover - Hildesheim vom 04.08.2009). Auch die IHK Hannover hält *"vor allem mit Blick auf den*

Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt [...] eine kritische Prüfung der Flächengröße für den aperiodischen Bedarf" für ratsam (vgl. Stellungnahme der IHK Hannover vom 28.08.2009). Der Einzelhandelsverband und die IHK verdeutlichen, dass die Flächengröße von 300 m² für den aperiodischen Bedarf untypisch für Verbrauchermärkte in der Größenordnung von 1.500 m² Verkaufsfläche ist und üblicherweise geringer anzusetzen sei.

Da der dezentrale - an der Rodenberger Allee außerhalb der Bad Nenndorfer Innenstadt gelegene - Standort für die Nahversorgung vorrangig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente auszurichten ist, schließe ich mich soweit der Empfehlung des Einzelhandelsverbandes an, die innenstadtrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfsbereiches auf max. 150 m² zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 16.1: Hinsichtlich der Belange des Brandschutzes und hier insbesondere der bereitzustellenden Löschwassermenge haben bereits Vorabstimmungen zwischen dem Entwurfsverfasser (Fa. Bade, Steinhude) und dem Landkreis stattgefunden. Nach jetzigem Kenntnisstand kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Einsatzfall ausreichende Löschwassermengen über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden können.

Weiterer Handlungsbedarf besteht im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht. Detailabstimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Zu 16.2: Der Hinweis zur Kenntnis genommen.

Zu 16.3: Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Zu 16.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16.5: Die Anregungen werden überwiegend berücksichtigt.

Die Vermassung in der Planzeichnung wird ergänzt. Zur Verbesserung der Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird auf den Maßstab 1 : 500 umgestellt. Allerdings entspricht die Baugebietsschraffur der Planzeichenverordnung und sollte deshalb zur Verdeutlichung des festgesetzten Baugebietes auch dargestellt bleiben.

Nach hiesiger Kenntnis ist das geplante Bauvorhaben gänzlich in die überbaubare Fläche integriert. Es wird deshalb vermutet, dass dem Landkreis veraltete Bauantragsunterlagen vorliegen, die nach Aussage des Entwurfsverfassers wohl zwischenzeitlich neu eingereicht worden sind. Der Sachverhalt wird im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung aufgeklärt.

Zu 16.6: die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 16.7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16.8: Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, den Anteil der Randsortimente im aperiodischen Bereich wird auf 150 m² zu reduzieren, wird gefolgt.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden überwiegend berücksichtigt.

Im Zeitraum vom 06.04.2010 bis einschließlich 06.05.2010 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2010 an dem Verfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 06.05.2010 abzugeben.

Die eingegangenen relevanten Anregungen und die jeweiligen Abwägungen gehen aus der folgenden Zusammenstellung hervor

Anregungen der Bürger

Eine Anwohnerin, Schreiben vom 06.05.2010

Anregungen

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die weitere Vertretung der Anwohnerin an.

Wir nehmen zunächst Bezug auf unsere Eingabe vom 22.08.2009, seinerzeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Zunächst wiederholen wir unsere damaligen Ausführungen, hiernach werden wir noch auf das uns jetzt erst vorliegende Schreiben des Planungsbüros Lauterbach vom 31.08.2009 eingehen. Für die Mandantin machen wir Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt geltend:

1.1: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan würde in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO keinen Bestand haben können, nachdem er unsere Mandantin in ihren Rechten verletzt.

Unsere Mandantin ist unmittelbare Anliegerin mit ihrem im Schaumburger Weg Nr. 8 gelegenen Haus.

1.2: Uns liegt das schalltechnische Gutachten des Planungsbüros Lauterbach zum Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ vor, auf dessen Basis zwischen den Auftraggebern Othmer Bade GbR und einer betroffenen Anliegerin bereits eine Einigung erzielt worden war.

Eine Einigung zwischen der Othmer Bade GbR und unserer Mandantin über die notwendige Errichtung eines Schallschutzes zum angrenzenden Grundstück unserer Mandantin hat es trotz Bemühungen bislang nicht gegeben.

Dies mag auch daran rühren, dass das von der Othmer Bade GbR beauftragte Schallschutzgutachten für das Hausgrundstück unserer Mandantin zum Ergebnis gelangt, das beabsichtige Verbrauchermarktbauvorhaben würde die zulässigen Geräuschimmissionswerte nicht übersteigen.

1.3: Dieses Ergebnis des Schallschutzgutachtens ist allerdings unzutreffend, weil es auf falschen Prämissen beruht, wie wir nachfolgend ausführen werden.

Im Ergebnis wird dies bedeuten, dass die Belange unserer Mandantin im Rahmen des Abwägungsgebotes. § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7, § 214. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 3 Satz 2 BauGB zum Ergebnis führen müssen, dass der Bebauungsplan ohne eine Sicherstellung schallschutztechnischer Einrichtungen hin zum Hausgrundstück unserer Mandantin keinen Bestand haben darf.

Wir bitten bereits jetzt, uns als Vertreter der Mandantin unmittelbar zu unterrichten, sofern in der Zukunft eine Baugenehmigung für die Othmer Bade GbR für den beabsichtigten Verbrauchermarkt erteilt werden sollte.

Vollmacht insoweit wird ebenfalls versichert.

Zu den Mängeln des Gutachtens und der Notwendigkeit der Berücksichtigung der Geräuschimmissionen im Rahmen der gebotenen Abwägung:

Das beauftragte und dort vorliegende Gutachten des Planungsbüros Lauterbach misst zwangsläufig nicht aktuelles Schallgeschehen, so sondern künftig zu erwartende Schallbelastung aufgrund der dem Gutachten zugrunde liegenden Angaben der Auftraggeber.

Dabei kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Schallbelastung für die angrenzenden Grundstücke in der Rodenberger Allee ganz knapp über 55 Dezibel liegt, für die südwärts gelegenen Teile des Gebäudes unserer Mandantin im Schaumburger Weg ganz knapp unter 55 Dezibel.

Diese Prognose ist falsch, weil das Gutachten von falschen Parametern ausgegangen ist.

Die Parameter wurden dem Gutachter von seinen Auftraggebern, das sind die künftigen Bauherrn Othmer Bade GbR, mitgegeben.

Als wesentlicher Parameter wurde zugrunde gelegt, dass mit je 1.000 PKW-Kunden je Öffnungstag beim erweiterten Verbrauchermarkt zu rechnen sei.

Dieser dem Gutachten zugrunde liegende Parameter ist falsch.

Die Abweichung von der üblicherweise für derartige schalltechnische Gutachten zugrunde gelegten Parkplatzlärmstudie, welche 1.232 PKW-Kunden pro Öffnungstag bezogen auf die hier zu erwartende Nutzungsfläche zum Ergebnis haben würde, ist erheblich und führt im Ergebnis zu einem bezogen auf den reinen PKW-Richtwert um etliche Dezibel zu niedrigem Gesamtwert, bezogen auf das Gesamtergebnis immer noch zu einem um ca. 4 Dezibel zu niedrigen Gesamtdezibelwert.

Das Gutachten gibt insoweit als Begründung für die um fast 30 % reduzierte Erwartung von PKW-Kunden die Öffnungszeit an, da man aufgrund der umliegenden Wohngebiete mit einem hohen Anteil von Fußgängern rechnet.

Dieser Ansatz führt zu dem falschen Ausgangsparameter, es sei mit weniger PKW-Kunden zu rechnen.

Genau dieses Phänomen innerörtlicher Verbrauchermärkte ist in der Parkplatz-Lärmstudie grundsätzlich berücksichtigt.

Eine Lage wie jene des beabsichtigten Verbrauchermarktes ändert an der Zahl der durchschnittlichen PKW-Kunden pro Öffnungstag nichts, lediglich die Zahl der Gesamtkunden ist bei einem Supermarkt mitten in einem überwiegenden Wohngebiet mit entsprechend großer Menge an Parkplätzen schlicht höher als in einem Gewerbegebiet außerhalb einer Stadt, dies liegt auf der Hand.

Aus diesem Grund rechnet es sich auch für den Betreiber eines großen Supermarktes mitten in einem Wohngebiet, den gegenüber einer Randlage prognostizierten Mehrumsatz mit höheren Einstandskosten für das genutzte Bauland zu bezahlen.

Keineswegs ist es aber so, dass bei einem mit entsprechendem Parkplatzangebot ausgestatteten riesigen Supermarkt innerhalb eines Wohngebiete; die Gesamtzahl der PKW-Besucher niedriger ist als im Durchschnitt; die Tendenz wird eher gegenteilig sein.

Bereits hieraus, ergibt sich ein eklatanter Fehler des Gutachtens, der nicht aus technischen Fehlern des beauftragten Ingenieurbüros herrührt, sondern aus dem Ansatz falscher Ausgangsparameter.

Die Ausgangsparameter werden dem Ingenieurbüro von den Auftraggebern geliefert und sind auftragsgemäß umgesetzt worden.

Hierneben wurden allerdings im schalltechnischen Gutachten noch die Zuschläge für die Parkplatzart und Impulshaltigkeit zu niedrig angesetzt, ebenfalls mit dem Ergebnis eines zu niedrig angesetzten Gesamtdezibelwertes, worauf es aber aufgrund obiger Fehler der Ausgangsparameter der Gesamt-PKW-Zahl pro Tag nicht mehr entscheidend ankommt.

Aus alledem folgt bereits, dass der Dezibelwert zum unmittelbar angrenzenden Grundstück Schaumburger Weg 8 unserer Mandantin mit 56-57 Dezibel oberhalb des zulässigen Grenzwertes zu erwarten ist und schalltechnische Schutzmaßnahmen, wie im Verhältnis zum angrenzenden Nachbargrundstück Rodenberger Allee 30 a, auch im Grenzbereich zu unserer Mandantin erforderlich werden.

Das Gutachten setzt aber noch einen weiteren, gravierend falschen Parameter an:

Auf Seite 9 des schalltechnischen Gutachtens, welches dort vorliegt, werden für An- und Abfahrten der LKW täglich drei LKWs in der Zeit von 6:00 bis 9:00 Uhr angesetzt.

Das entspricht nicht der Realität und zwar bereits nicht der Realität in der Vergangenheit, noch weniger ist es als Realität für die Zukunft zu erwarten.

Bereits in der Vergangenheit sind regelmäßig LKWs bereits zur Nachtzeit und deutlich vor 6:00 Uhr zur Anlieferung vorgefahren, jedenfalls den Betreibern des Einkaufsmarktes wird das bekannt sein, möglicherweise nicht den Bauherren.

In der Vergangenheit sind die LKW dann in der Tat zur Anlieferung vorwärts von der Rodenberger Allee kommend eingefahren und rückwärts wieder herausgefahren.

In der künftigen Planung wird es jedoch möglich sein, dass die LKWs um das Gebäude nach Entladung herum fahren und so das Rückwärtsfahren vermeiden können.

Sie werden dann direkt vor dem Fenster unserer Mandantin vorbei rattern.

Es ist völlig lebensfremd davon auszugehen, dass trotz technischer Möglichkeit, vorwärts fahrend einen Anlieferungshof wieder zu verlassen, die verschiedenen LKW-Fahrer stets mit erheblichem Aufwand und Zuhilfenahme eines zweiten Fahrers rückwärtssetzen würden.

Bereits die standardmäßige erfolgende Anlieferung vor 6:00 Uhr führt zu einem anderen Ergebnis.

Wir räumen hier allerdings ein, dass in diesen künftigen Befürchtungen im Rahmen einer Baugenehmigung mit der Maßgabe Rechnung getragen werden könnte, die Genehmigung nur für eine Beschränkung von Anlieferungszeiten auf den Zeitraum nach 6:00 Uhr und mit der Auflage zu erteilen, dass die entladenden LKWs rückwärts wie bisher wieder vom Hof fahren.

Es wäre dann an unserer Mandantin, im realen Betrieb nachzuweisen, dass den Auflagen und der Schallschutzstudie nicht genüge getan wird.

Diese Möglichkeit gibt es im Hinblick auf die zu erwartenden PKW-Kunden pro Tag nicht, hier kann schlecht eine Genehmigung mit Auflagen erteilt werden.

1.4: Der Nachtrag des Planungsbüros Lauterbach vom 31.08.2009 vermag an der bevorstehenden Beurteilung nichts zu ändern.

Das Planungsbüro Lauterbach teilt relativ lapidar mit, Prognoseparameter seien naturgemäß immer mit einem gewissen „Erfolgsrisiko“ behaftet.

Das kann im Ergebnis nicht dazu führen, dass absehbare Prognosen unberücksichtigt bleiben und allein auf die Prognoseparameter des Auftraggebers abgestellt wird, der ja naturgemäß ein Interesse an einem für ihn günstigen schalltechnischen Gutachten haben muss.

Das Planungsbüro Lauterbach teilt dann auf Seite 2 des Schreibens vom 31-08.2009 mit, man habe vorsorglich „zusätzliche Schallberechnungen“ durchgeführt.

Wir können nicht sehen, dass dem tatsächlich so gewesen ist.

Irgendwelche neuen Berechnungen liegen nicht vor.

1.5: Der nachfolgende Absatz spricht nach hier vertretener Auffassung auch nicht dafür, dass neue Berechnungen durchgeführt worden sind, dort heißt es nämlich:

„Trotz der erhöhten Ansätze werden am fraglichen Objekt an der nächstgelegenen Fassade mit Beurteilungspegeln von am Tag 53 dB und in der Nacht rund 34 dB allerdings keine Richtwert-Überschreitungen zu erwarten.“

Dass dieser Hinweis nicht realistisch ist, ergibt ein Blick auf Tabelle I des ursprünglichen Gutachtens, dort Seite 3, letzter Beurteilungsort, Schaumburger Weg 8.

Mit den von uns beanstandeten Parametern wurden Tagesbelastungen von bis zu 53 dB an der nächstgelegenen Fassade Schaumburger Weg 8 und Nachtbelastung von bis zu 36 dB ermittelt.

Es ist abwegig, dass bei Erhöhung der zugrunde gelegten Prognoseparameter um 100 % bei den LKW-Entladungen und um 25 % bei den PKW-Kunden der Schallpegel Tag an der nächstgelegenen Fassade unverändert (!) bei 53 dB bleibt und des nachts mit 34 gegenüber 36 dB sogar sinkt (!).

Dies begründet erhebliche Zweifel daran, dass tatsächlich mit korrigierten Prognoseparametern überhaupt noch zusätzliche Schallberechnungen durchgeführt worden sind.

Unter Berücksichtigung vorstehender Eingaben sind die Vorkehrungen zu 1.5. im Rahmen der geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen, Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit einer Lärmschutzwand lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze nicht ausreichend, vielmehr sind entgegen dem Ergebnis auf Seite 18 im Entwurf der Begründung schalltechnische Maßnahmen auch in der zum Schaumburger Weg 8, also in nördlicher Ausrichtung, belegenen Grundstücksgrenze erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.1: Die Annahme der Bebauungsplan könnte im Rahmen einer Normenkontrolle keinen Bestand haben, wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Zu 1.2: Bei den im Zuge des Schalltechnischen Gutachtens behandelten Immissionsschutzbelangen werden allein fachliche Aspekte untersucht und beurteilt. Im Zuge der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung sind deshalb allein die einschlägigen rechtlichen Grundlagen (Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm etc.) maßgebend. Zwingend festgesetzte Schallschutzmaßnahmen, die rein rechtlich gesehen nicht erforderlich sind, würden nicht dem Gebot einer gerechten Abwägung entsprechen und sind deshalb auch nicht getätigt worden. Dieses schließt aber nicht aus, dass auf freiwilliger Basis dennoch eine Vereinbarung hierzu getroffen wird. Insofern werden die Hinweise hier zur Kenntnis genommen.

Zu 1.3: Hierzu ist von Seiten des Gutachters folgendes auszuführen:

„Ohne an dieser Stelle auf einzelne schalltechnische Details einzugehen kann festgehalten werden, dass die in der Stellungnahme beanstandeten Punkte nicht zutreffen und die Einwendungen insgesamt zurückzuweisen sind.“

Auch für die den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde gelegten Prognosen (Kunden-PKW und LKW-Anlieferungen) besteht von hier keine Veranlassung zu einer Nachbesserung, wobei Prognosen naturgemäß immer mit einem gewissen „Erfolgsrisiko“ behaftet sind. So ist es auch im vorliegenden Fall.

Um jedoch auch für die in Frage gestellten Prognoseparameter weiteres, lückenloses Abwägungsmaterial zur Verfügung zu stellen, sind für das Grundstück der Einwenderin, Schaumburger Weg 8, zusätzliche Schallberechnungen durchgeführt worden. Hierbei wurden die geforderten erhöhten 1.232 PKW-Kunden (statt 1.000) sowie außerdem 6 LKW-Anlieferungen einschl. entsprechender Entladungen (statt 3) in Ansatz gebracht.

Trotz der erhöhten Ansätze wären am fraglichen Objekt allerdings keine Richtwert-Überschreitungen zu erwarten (Richtwerte WA-Gebiet: 55/40 dB(A)).

Aus Sicht des Schallgutachters ergibt sich für das unter dem 27.05.09 erstellte Schalltechnische Gutachten – auch nach Durchsicht der Einwendungen hierzu – kein Korrekturbedarf. Da auch durch Zusatzberechnungen mit erhöhten Ansätzen keine Schallschutzmaßnahmen für das Grundstück der Einwenderin nachgewiesen werden konnten, ergibt sich auch für die bauleitplanerische Abwägung und die weitere Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan kein Änderungsbedarf zum Schallschutzkonzept.“

Hinsichtlich der prognostizierten PKW-Kunden-Verkehre wird darauf hingewiesen, dass ein hoher fußläufiger Kundenanteil auch vom Landkreis Schaumburg, dem Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim und der BulwienGesa Ag als Einzelhandelsgutachter bestätigt wird. Deshalb hier nochmals eine Textpassage aus der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Schaumburg (gesamter Text, siehe Pkt. 16.2):

„In dem von der BulwienGesa AG erstellten "Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf" vom 23.10.2008 wird der "Wert des WEZ-Supermarktes als Nahversorger für die südliche Kernstadt" hervorgehoben. Die in Rede stehende Erweiterung des bestehenden Supermarktes unter Zusammenfassung mit dem vorhandenen Getränkemarkt sowie Ausbau der Parkplatzka-

pazitäten sei jedoch dazu geeignet, "den Standort auf Sicht für die Nahversorgung zu erhalten", so der Gutachter weiter.

Der Standort des Vorhabens wird vom Einzelhandelsverband Hannover - Hildesheim e. V. als städtebaulich integriert betrachtet, welcher "durch die vorherige Nutzung auch als Nahversorger-Standort der umliegenden Wohnbevölkerung vertraut ist" (Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Hannover - Hildesheim e. V. vom 04.08.2009). Diese Bewertung wird durch die BulwienGesa AG gestützt, die eine auf den WEZ-Markt ausgerichteten "voll umfassenden fußläufigen Versorgungsbereich" feststellt (vgl. BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf vom 23.10.2008, S. 66 f.). Außerdem ist der Standort sehr gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Da der Standort des jetzigen WEZ-Marktes in der bestehenden Größe nicht zukunftsfähig ist bzw. wirtschaftlich betrieben werden kann" (Begründung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79, S. 6) befürworte ich raumordnerisch nachdrücklich das Einzelhandelsvorhaben als wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der wohnortbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung im südwestlichen Teil der Stadt Bad Nenndorf (vgl. LROP, Abschnitt 2.2 Ziffer 03, Satz 3)."

Die oben wiedergegebenen Aussagen bestätigen damit die Vorgehensweise im Schalltechnischen Gutachten, bezüglich der zu prognostizierenden Kunden-PKW nicht von den gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie anzunehmenden Maximalwerten auszugehen, sondern auf die örtlichen Erfahrungs- bzw. Erwartungswerte des Betreibers WEZ zurückzugreifen.

Die sonstigen Vorgaben des Schallgutachtens, wie Öffnungs- und Anlieferzeiten, Verwendung lärmarmen Einkaufswagen, Erstellen einer Lärmschutzwand, etc., sind vom späteren Betreiber einzuhalten. Entsprechende Vorgaben sind im Bebauungsplan einschl. Durchführungsvertrag enthalten bzw. in die spätere Baugenehmigung aufzunehmen.

Die Einwendungen zum Schallgutachten sind somit insgesamt unzutreffend. Alle Berechnungsschritte sind richtig ausgeführt worden. Insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Fraglich und keineswegs nachvollziehbar ist jedoch, wie die Verfasserin der Stellungnahme selbst auf einen „Dezibelwert“ „56-57 Dezibel“ kommt (welcher Pegel ist überhaupt gemeint? Beurteilungspegel oder Maximalpegel, Tages- oder Nachtwert?, welche Hausseite und welches Geschoss?).

Zu 1.4: Die mehrfach vorgebrachten Zweifel an der unabhängigen und korrekten Bearbeitung des Schalltechnischen Gutachtens werden hier nochmals zurückgewiesen. Wenn der Gutachter angibt, er hätte weitere Berechnungen durchgeführt, dann ist dieses selbstverständlich auch zutreffend. Die Einwenderin könnte sich hierüber im Büro des Gutachters informieren lassen. Zudem ist die ergänzende schalltechnische Stellungnahme der RA auch zugegangen.

Zu 1.5: Hier sind die Beurteilungspegel „Tag“ und „Nacht“ verschiedener Hausseiten (Süd und Ost) aufgeführt worden. Zudem wird verkannt, dass für das Objekt Schaumburger Weg 8 am

Tag der Emittent „Stellplatzanlage“ bestimmend ist, in der Nacht jedoch der Emittent „Lüfter“. Letzterer ist jedoch bei der in Frage gestellten Alternativberechnung nicht verändert worden, weshalb für die Nacht auf keine höheren Pegel berechnet wurden. Der erhöhte Ansatz für LKW-Anlieferungen (6 statt vormals 3) stellt hingegen für das in Frage stehende Objekt keine maßgebende Schallquelle dar, da die LKW-Anlieferung und -Entladung durch das Marktgebäude weitestgehend abgeschirmt werden.

Zusammenfassend muss hier festgehalten werden, dass durch eine stark vereinfachende und dadurch fehlerbehaftete Laien-Sichtweise die falschen Schlüsse gezogen wurden. Dieses hätte bei einer Kontaktaufnahme mit dem Gutachter durch entsprechende fachliche Erläuterungen vermieden werden können.

Es wird bei den Einwendungen auch nicht berücksichtigt, dass das Gebäude Rodenberger Weg 30a entscheidend näher an den maßgeblichen Quellen liegt als das Gebäude der Einwenderin (Schaumburger Weg 8). U.a. hieraus ergeben sich nämlich die Pegelunterschiede, die letztlich zur Über- bzw. Unterschreitung der Richtwerte führen.

Aus allem folgt, dass das Schalltechnische Gutachten nach wie vor als richtig anzusehen ist und die getätigten Beurteilungen Bestand haben. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise unter 1.1 und 1.2 werden zur Kenntnis genommen und die Einwendungen unter 1.3, 1.4 und 1.5 werden zurückgewiesen.

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einzelhandelsverband Hannover - Hildesheim e.V., Schreiben vom 07.04.2010

7.1: Mit dem Schreiben vom 31.03.2010 baten sie uns um Stellungnahme zu o.g. Planvorhaben. Dieser Bitte komme ich hiermit gerne nach.

Sie sind in der nunmehr vorliegenden Fassung unserer Anregung hinsichtlich der Begrenzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf max. 150 qm gefolgt. Hierfür herzlichen Dank.

Gegen das Planvorhaben erheben sich für uns keine weiteren Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 06.04.2010

Bezüglich der o.g. Planfassung trägt die Industrie- und Handelskammer Hannover keine Bedenken vor. Die IHK begrüßt die planungsrechtliche Festsetzung der Verkaufsflächengröße für den aperiodischen Bedarf auf 150 m².

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 04.05.2010

16.1: Belange des Straßenverkehrs

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

16.2: Belange des Naturschutzes

Gegenüber dem o.a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

16.3: Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Zu dem o.g. Bebauungsplan sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorzubringen.

Ich weise jedoch darauf hin, dass sich das Plangebiet in der weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf befindet. Eine wie auf Seite 39 der Erläuterungen

genannten Schutzzzone III b ist in der zugehörigen Schutzgebietsverordnung nicht vorgesehen. Ich bitte um redaktionelle Änderung der Unterlagen.

16.4: Belange der Wirtschaftsförderung und der Regionalplanung

Zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ sind aus raumordnerischer Sicht keine über meine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB abgegebenen Stellungnahme hinausgehenden Hinweise oder Anregungen vorzutragen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf mein Schreiben vom 03.09.2009.

16.5: Belange des Planungsrechtes

Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 16.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16.3: Der genannte Passage wird entsprechend der Anregung geändert.

16.4: Die im Schreiben vom 03.09.2009 vorgebrachte Anregung zur Begrenzung der Flächen für den aperiodischen Bedarf wurde in den Bebauungsplan übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise 16.1, 16.2, 16.4 und 16.5 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung 16.3 wird gefolgt.

Wasserverband Nordschaumburg, Lindhorst, Schreiben vom 04.05.2010

29.1: Der Verbrauchermarkt Rodenberger Allee liegt im Stadtbereich in unmittelbarer Nähe zur Rodenberger Allee.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe, soweit es um die Sicherstellung des Grundschutzes geht.

Darüber hinausgehende Anforderungen, die sich aus dem Objektschutz ergeben, sind einzeln zu bewerten.

Abwägungsergebnis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG.....	42
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele.....	42
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	42
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	45
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	45
2.1.1	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	45
2.1.2	Schutzgut Tiere.....	46
2.1.3	Schutzgut Pflanzen.....	46
2.1.4	Schutzgut Boden.....	47
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	48
2.1.6	Schutzgut Klima.....	49
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	49
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	49
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	50
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	50
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	51
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	56
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	56
3.2	Umweltmonitoring.....	56
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	56
4	LITERATUR.....	58

Anlage 1: Vorhaben und Erschließungsplan

VORBEMERKUNG

Gemäß BauGB §2 (4) gilt das Prinzip der Abschichtung. Das heißt: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführtem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“

Im Rahmen der gleichzeitig durchgeführten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“ ist mit dieser Flächennutzungsplanänderung deckungsgleich.

Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Umweltaspekte hinsichtlich der Grundlagen. Die Eingriffsbilanzierung konnte im Zuge der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der fehlenden Detailschärfe noch nicht abschließend behandelt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist jedoch auf konkreten Vollzug ausgelegt, daher ist die Eingriffsbilanzierung auf dieser Ebene konkret zu prüfen. Weiterhin wurde der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt, da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall noch keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen ergeben haben. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Eingriff rechtskräftig. Darum sind die Überwachungen der erheblichen Umweltauswirkungen auf dieser Ebene anzusetzen.

Der hier beigelegte Umweltbericht basiert hinsichtlich der naturräumlichen Grundlagen auf dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, zuzüglich der oben angeführten Ergänzungen.

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf, und zwar an der Rodenberger Allee.

Betroffen sind lediglich drei bereits bebaute Grundstücke. Der Standort liegt im innerörtlichen Bereich und ist von Misch- und Wohnbebauung umgeben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 0,55 ha.

Anlass der Planaufstellung ist die Zielsetzung, für den vorhandenen Verbrauchermarkt eine betriebliche Erweiterung bauleitplanerisch abzusichern. Um diese Erweiterung durchzuführen ist es notwendig, die bereits vorhandenen Baurechte zu erweitern.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

Für das Aufstellungsverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), sowie das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.94, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.04.2007 (Nds. GVBl. S.161), beachtlich.

Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Außerdem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwick-lung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im not-wendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz resp. dem Niedersächsi-schen Naturschutzgesetz (Auszüge):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit er-forderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine bauliche Er-weiterung eines vorhandenen Einkaufsmarktes eingeleitet. Neben diesen wirtschaftli-chen Interessen können aber auch wesentliche Umweltschutzziele berücksichtigt wer-den. Da es sich um eine Maßnahme im innerstädtischen Bereich handelt, wird nämlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Eine Zunahme der Bodenversiegelung – insbesondere auch in ökologisch sensiblen Bereichen – kann vermieden werden. Es findet kein Flächenverbrauch außerhalb der Ortschaft statt.

Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, entsprochen. Die Planung entspricht damit auch den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Niedersachsen 1994 (mit Ergänzung 1998 und Änderung 2002)
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Schaumburg, 2005
- Einzelhandelskonzept für die Stadt 31542 Bad Nenndorf, BulwienGesa AG, Hamburg 2008
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“, Stadt Bad Nenndorf, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 2009
- Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf, Büro für Landschaftsplanung Georg v. Luckwald, Helpensen, im Dezember 1995
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg, Büro für Landschaftsplanung Georg v. Luckwald, Vorabzug 2001

Den naturschutzfachlichen Planungen ist zu entnehmen, dass das Untersuchungsgebiet nicht Bestandteil eines nach Naturschutzrecht geschützten Bereiches ist. Geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Gemäß Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf liegt das Plangebiet im Plan 12 „Zielkonzept“ im Bereich mit dem Ziel: „Aufwertung strukturarmer Siedlungsgebiete“.

Im Plan 14 „Maßnahmenkonzept“ wird für diesen Bereich die „Vorrangige Erhaltung/Pflege bedeutsamer Hecken, Baumreihen und Einzelbäume“ genannt. Grundsätzliche Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern werden in den jeweiligen Kapiteln berücksichtigt.

Die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens werden unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ zusammengefasst.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet wird bereits intensiv genutzt. Im betroffenen Bereich befinden sich Parkplätze, ein Verbrauchermarkt und Pflanzbeete. Im Umfeld des Planbereiches befinden sich heterogene Baustrukturen mit gemischten Nutzungen. Neben den bestehenden Wohngebäuden in der westlichen und nördlichen Nachbarschaft des WEZ-Marktes, sind weitere wirtschaftliche Nutzungen entlang der Rodenberger Allee zu finden. Hierbei handelt es sich um eine Filiale der örtlichen Sparkasse diesseits der Rodenberger Allee und eine Tankstelle sowie den heutigen Getränkemarkt und weitere Dienstleistungsbetriebe auf der anderen Straßenseite der Rodenberger Allee.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Mensch im Sinne der Erholungsnutzung keine Bedeutung.

Ortsbildprägend sind hier eine Reihe von stammächtigen Platanen entlang der Rodenberger Allee. Diese sollen jedoch erhalten bleiben, so dass sich die Auswirkungen auf das Ortsbild im wesentlichen aus dem geplanten Baukörper des WEZ-Marktes ableiten lassen.

Im Zuge des Schalltechnischen Gutachtens (Planungsbüro Lauterbach, 2009) wurden die möglichen Auswirkungen des entstehenden Lärms auf alle umliegenden Grundstücke untersucht. Dabei wurden alle Lärmquellen berücksichtigt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einzelhandelsmarktes entstehen (Lüfter, Parkplatzbewegungen, Anlieferung, Entladung). Das Schallgutachten hat gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist, wenn die festgesetzte Schallschutzmaßnahme durchgeführt wird. Hierbei handelt es sich um die 3 m hohe Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze.

Bewertung

Die Belastungen für die angrenzenden Grundstücke nehmen nicht signifikant zu. Die ortsbildprägenden Platanen an der Rodenberger Allee bleiben unangetastet. Durch ge-

eignete Festsetzungen ist es sichergestellt, dass sich der Baukörper in das Ortsbild einfügt.

Durch Schallschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass es für die angrenzenden Grundstücke zu keiner unverträglichen Lärmbelastung kommt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keiner nachteiligen Veränderung für das Schutzgut Mensch.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein intensiv anthropogen genutztes Gebiet. Naturnahe Biototypen, die einen Lebensraum für die Fauna bieten könnten, sind nicht vorhanden. Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist kein Hinweis auf geschützte oder seltene Tierarten zu finden. Auch für die nähere Umgebung ist kein Vorkommen von seltenen Tieren dokumentiert.

Bewertung

Unter Zugrundelegung des vorhandenen Zustandes ist von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Tiere auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der betroffene Bereich enthält keine hochwertigen Pflanzenbestände. Westlich des jetzigen Standortes des Verbrauchermarktes ist ein schmaler Pflanzstreifen mit überwiegend nicht einheimischen Gehölzen (Fichten etc.) betroffen. Im Bereich der westlichen Grundstücke waren gärtnerisch genutzte Flächen vorhanden. Bei den Gartenflächen im Hotelumfeld handelt es sich um eine intensive Nutzungsform. Es dominierten Intensivrasenbestände mit Koniferen und Rhododendren. Vor dem Hotel, welches zwischenzeitlich bereits abgebrochen worden ist, befanden sich ein und im hinteren Bereich weitere zwei Obstbäume (Niederstämme). Der Bereich des bestehenden Marktes ist geprägt durch weite Pflasterflächen mit wenigen Pflanzflächen. Entlang der Straße „Rodenberger Allee“ befindet sich eine Reihe mit stammmächtigen, ortsbildprägenden Platanen.

Bewertung

Durch die Planung entfallen keine hochwertigen Pflanzenbestände. Die Platanen entlang der „Rodenberger Allee“ bleiben erhalten. Es kommt somit zu keinen negativen Auswirkungen für das Schutzgut „Pflanzen“.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gemäß der naturräumlichen Gliederung von Deutschland wird das Plangebiet der naturräumlichen Einheit „Kalenberger Bergland“ und der Untereinheit „Barsinghauser Deister“ zugeordnet. Als natürliche Bodentypen kommen Pseudogley-Parabraunerden vor (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden).

Es gibt keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens (z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.). Pseudogley-Parabraunerden gelten jedoch als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Im Geltungsbereich sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden. Es sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Da der Boden nicht landwirtschaftlich genutzt wird, ist der Aspekt der hohen Bodenfruchtbarkeit hier nicht relevant.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die vorhandenen Versiegelungen kommt dem Boden keine besondere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu. Durch die Planänderung von „Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche“ kommt es planungsrechtlich jedoch zu einer Zunahme der Versiegelung. Für das Schutzgut Boden gehen mit der Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion

- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 kommt es zu einer maximal möglichen zusätzlichen Neuversiegelung von 0,1 ha (Siehe Kapitel 2.3) gegenüber der baurechtlich bereits möglichen Versiegelung.

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet ist Bestandteil des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt in versiegelten Bereichen gewöhnlich unter 100 mm/a. Das Schutzpotalential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet kann durch die Überformung der natürlichen Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als Vorbelastung angesehen werden.

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Überformung der natürlichen Verhältnisse durch die Versiegelungen ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser von erheblichen Vorbelastungen auszugehen. Es kommt jedoch zu einer Zunahme der Versiegelung. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist die oben ausgeführte Bewertung auch hier zutreffend.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf einzuhalten.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen ozeanischen und kontinentalen Klimaeinflüssen gekennzeichnet. Kleinklimatisch ist das Plangebiet dem Stadtklima zuzuordnen (Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf, 1995). Ein Stadtklima unterscheidet sich gegenüber dem Umland durch eine im Jahresmittel 1 – 2 °C höhere Durchschnittstemperatur. Dieser Effekt tritt durchaus auch in kleineren Städten auf (Städtebauliche Klimafibel, Baden-Württemberg, 2004). Durch die bereits umfangreich vorhandenen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet keine klimatischen Funktionen für die umliegenden Bereiche. Die bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen stellen für die klimatischen Funktionen eine Vorbelastung dar. Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist dem Plangebiet keine klimaökologische Funktion zugeordnet.

Bewertung

Die Planaufstellung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Von der Planung ist der Ortsbereich von Bad Nenndorf betroffen. Daher ist das Landschaftsbild nicht von der Planung berührt. Eine überregionale Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet nicht.

Bewertung

Die Planaufstellung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Durch die textlichen und planerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich der Baukörper in das Ortsbild einfügt.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die zu erwartende zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch negative Folgen, wie Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Zunahme des oberflächigen Abflusses für das Schutzgut Wasser. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird in dem entsprechenden Bereich ein „Sondergebiet“ - Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel ausgewiesen.

Gemäß diesem Bebauungsplan ist vorgesehen, den vorhandenen Verbrauchermarkt zu erweitern sowie zwei angrenzende Gebäude abzureißen und einen Anbau am bestehenden Verbrauchermarkt zu errichten. Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sieht die Planung Stellplätze inklusive Fahrgassen und Pflanzbete vor. Diese sind teilweise heute schon vorhanden. Die Anlieferzone soll auch zukünftig an der Ostseite des Verbrauchermarktes liegen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Beibehaltung des gültigen Bebauungsplanes in diesem Bereich bleiben die Flächen unverändert als „Wohngebiet“ bestehen. Der derzeit dort vorhandene Verbrauchermarkt könnte die marktwirtschaftlich notwendigen Erweiterungen nicht durchführen und würde dann den Standort möglicherweise aufgeben. Die weitere Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht vorhersehbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung

Durch die Standortwahl des Plangebietes innerhalb eines bebauten Bereiches werden schwerwiegende Eingriffe auf Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Verringerung

Die Platanen entlang der „Rodenberger Allee“ bleiben vollständig unangetastet. Zur Einbindung in das Ortsbild werden Pflanzbeete im Randbereich des Parkplatzraumes angeordnet und geeignete Empfehlungen zur Begrünung betroffen. Zur Begrünung der Lärmschutzwand ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet liegen bereits umfangreiche Baurechte vor. Ein Bedarf für Kompensationsmaßnahmen besteht für alle Eingriffe, die über das derzeit bereits rechtlich mögliche Maß hinausgehen. Das Plangebiet liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, für den überwiegenden Bereich liegt ein Bebauungsplan vor. Von der Erweiterung betroffen sind Pflanzbeete und neuzeitliche Ziergärten mit Koniferen. Hochwertige Biotoptypen sind nicht betroffen. Die Großbäume an der Straße bleiben erhalten. Der Verlust der betroffenen Biotoptypen ist nicht von Relevanz. Es verbleibt die Zunahme der Versiegelung mit ihren oben beschriebenen Folgen als Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Das Plangebiet ist 5.548 m² groß. Gemäß den bislang gültigen Festsetzungen von einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen, war bislang eine Versiegelung von 3.329 m² maximal möglich (Rechnung: 5.548 m² x 0,6 = 3.329 m²).

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 79 erhöht sich die maximal mögliche Versiegelung. Zukünftig gilt die Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen. Demgemäß erhöht sich die maximale Versiegelung auf 4.438 m² (Rechnung: 5.548 m² x 0,8 = 4.438 m²). Die entstehende Differenz von 1.109 m² ist auszugleichen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006. Um den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, wurde für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Betroffen sind neuzeitliche Ziergärten und Pflanzbeete. Diese müssen gemäß den Kriterien der o.g. „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ mit Wertstufe I angesetzt werden, da es sich um intensive Nutzungsformen handelt. Biotope der Wertstufe I führen bei Verlust oder Beeinträchtigung zu keinem weiteren Kompensationsbedarf.

Schutzgut Boden

Gemäß Aktualisierung der „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“, Breuer 2006, wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,5 für die Vollversiegelung angesetzt (Böden mit besonderen Werten werden mit 1 angesetzt).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 können zukünftig 1.109 m² zusätzlich versiegelt werden und müssen dementsprechend ausgeglichen werden.

Rechnung:

$$1.109 \text{ m}^2 \times 0,5 = 555 \text{ m}^2$$

555 m² müssen für die Versiegelung angesetzt werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit ca. 555 m².

Externe Kompensation

In der Gemeinde Bad Nenndorf, steht eine ca. 590 m² große Fläche zur Verfügung. Es handelt sich um Teile des Flurstückes 83/34 der Flur 1, Gemarkung Bad Nenndorf. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und liegt inmitten einer ausgeräumten Ackerflur. Zur Erhöhung der Artenvielfalt und Aufwertung der Fläche ist es sinnvoll, hier den

Gehölzanteil zu erhöhen. Dazu soll auf der Fläche eine 3-reihige Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen mit dem Entwicklungsziel „kleines Feldgehölz“ angelegt werden. Der Randbereich der Fläche (ca. 5 m) soll sich als artenreicher Saumstreifen aus Kräutern und Gräsern entwickeln (Blühstreifen). Dazu ist er der natürlichen Sukzession zu überlassen und extensiv, wie unten ausgeführt, zu pflegen. Zum Schutz der Fläche ist es sinnvoll, diese sichtbar abzugrenzen. Dieses könnte möglicherweise durch Steine oder Pfähle geschehen. Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Fläche gehört bereits dem Investor und demnach ist die Durchführung gewährleistet.

Bepflanzungsgrundsätze

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden, da diese

- von ihrer "ökologischen Stabilität" her am besten geeignet sind (geringe Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.)
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) und
- sich optimal in das Landschaftsbild einfügen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Verwendung von 90% Sträucher, sowie 10% Bäume I. und II. Ordnung.

Um spätere Konflikte mit den umgebenden Landwirten zu vermeiden sollen Bäume 1. Ordnung auf wenige Exemplare im mittleren Bereich der Maßnahmenfläche beschränkt werden. Die äußere Reihe soll nur aus Sträuchern bestehen.

Folgende Pflanzabstände und Pflanzgrößen sind vorgesehen:

Pflanzabstand: 1,5 X 1,5 m im Verband

Pflanzgrößen: Heister, 2xv, 200 – 250 cm

Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm

Pflege: Nach mindestens 10 Jahren evtl. einzelne Sträucher auf den Stock setzen bzw. stark zurückschneiden. Schnittgut entfernen. Ansonsten Zulassen einer natürlichen Sukzession bei Erhalt von Alt- und Totholz. Die Randbereiche bis zur Ackergrenze sind als Kraut- und Grassaum zu erhalten: keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Mahd alle 2-3 Jahre im Herbst, Mähgut entfernen (aus: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Biotoptypen in Niedersachsen 4/2002).

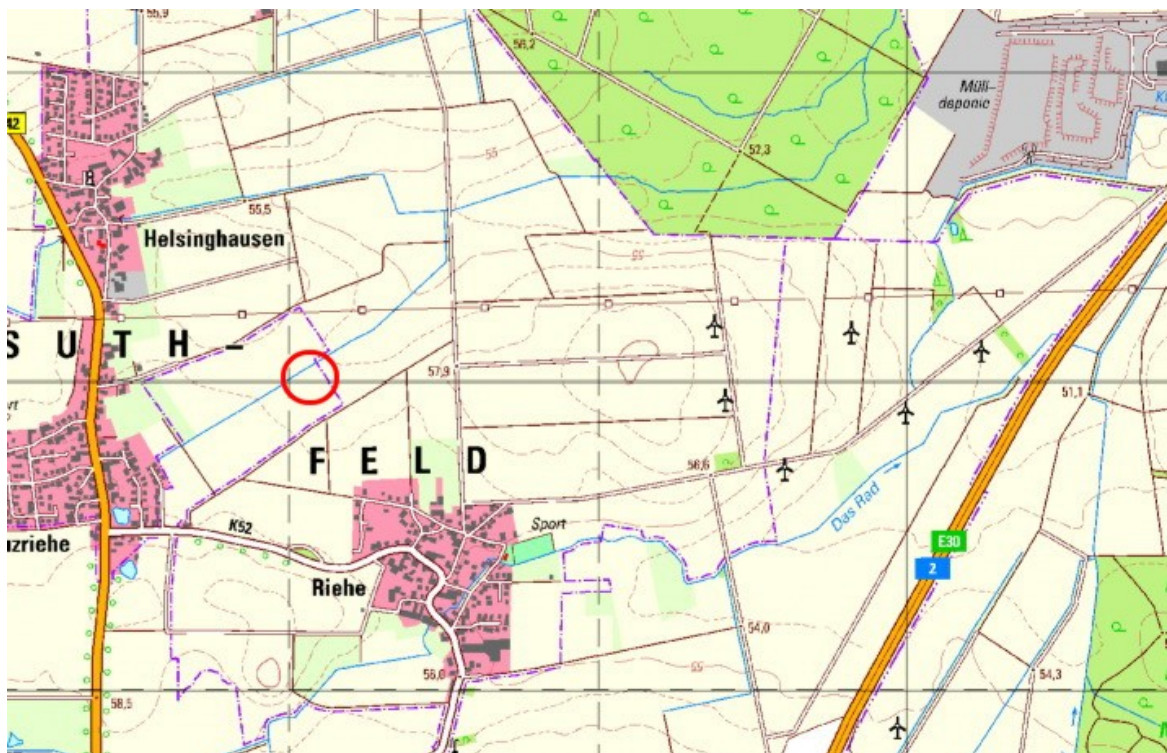


Abb. 1.: Lage der Kompensationsmaßnahme im Raum

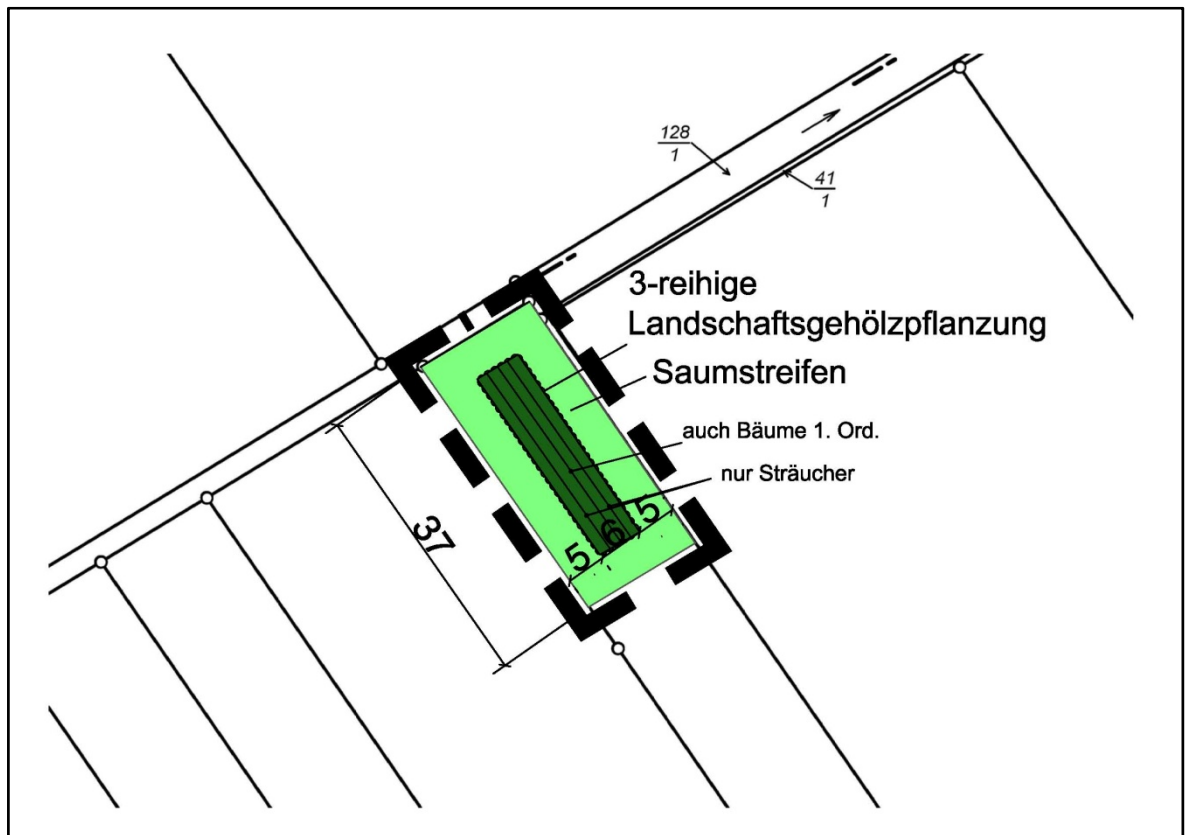


Abb. 2: Ausführung der Kompensationsmaßnahme

Nach Durchführung der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Standortwahl / -suche innerhalb von Bad Nenndorf ist die Möglichkeit einen vorhandenen Standort in der Nähe des Ortszentrums zu überplanen als ausschlaggebendes Kriterium zu nennen. Aus Umweltschutzgesichtspunkten ist eine Flächenwahl innerhalb einer bebauten Ortschaft einer Flächenbeanspruchung von freier Landschaft vorzuziehen.

Andere Planungsmöglichkeiten sind daher nicht untersucht worden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Unter technischen Verfahren sind insbesondere die Verfahren zu verstehen, die bei der Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen zu beachten sind, soweit sie nicht bereits durch Gesetz oder Verordnung bestimmt werden.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006. Um den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, wurde für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen.

Die Auswirkungen möglicher Schallemissionen auf angrenzende Wohnhäuser wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht. Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens wurden unter Verwendung des elektronischen Rechenprogramms „SoundPLAN“ (Version 6.5) der Fa. Braunstein & Berndt GmbH, Backnang, durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

3.2 Umweltmonitoring

Die Herstellung und Begrünung der Lärmschutzwand ist bei Inbetriebnahme des Einkaufsmarktes zu überprüfen. Die Ausführung der noch näher zu beschreibenden Kompensationsmaßnahme ist nach 1 und weiteren 3 Jahren zu kontrollieren.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Erweiterung eines vorhandenen Verbrauchermarktes vorbereitet.

Im Umweltbericht wurde die Planaufstellung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht wer-

den. Durch die Ausdehnung der bereits vorhandenen Baurechte ergibt sich eine Zunahme der maximal möglichen Versiegelung. Diese ist im Rahmen einer externen ökologischen Aufwertungsmaßnahme zu kompensieren. Hierfür wurde eine geeignete derzeitige Ackerfläche in der Gemarkung Riehe gefunden. Sie ist qualitativ und quantitativ geeignet den entstehenden Eingriff auszugleichen. Die Situation für die Umwelt ist nach Durchführung der Planung – inklusive der Kompensationsmaßnahme - als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.

Es verbleiben keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

4 LITERATUR

MEISEL, S. (1960):

Naturräumliche Gliederung Deutschlands: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle, herausgegeben vom Institut für Landeskunde, Bad Godesberg

KAULE, G. (1986):

Arten- und Biotopschutz; Stuttgart

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2009):

Kartenserien Boden und Hydrogeologie

STÄDTEBAULICHE KLIMAFIBEL, Innenministerium Baden-Württemberg,
Stand 2004

MEISEL, S. (1960):

Naturräumliche Gliederung Deutschlands: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86 Hannover, herausgegeben vom Institut für Landeskunde, Bad Godesberg

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, - ABTEILUNG NATURSCHUTZ
– (1994a):

Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bearbeiter: Wilhelm Breuer

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat diese Begründung in seiner Sitzung am 23.06.2010 gebilligt.

Bad Nenndorf, den 24.06.2010

Siegel

gez. Reese

.....

Stadtdirektor



Anlage 1:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“, Rodenberger Allee 26, aufgestellt: PB Projektentwicklung Bade GmbH, Steinhude, 06.05.2009

