

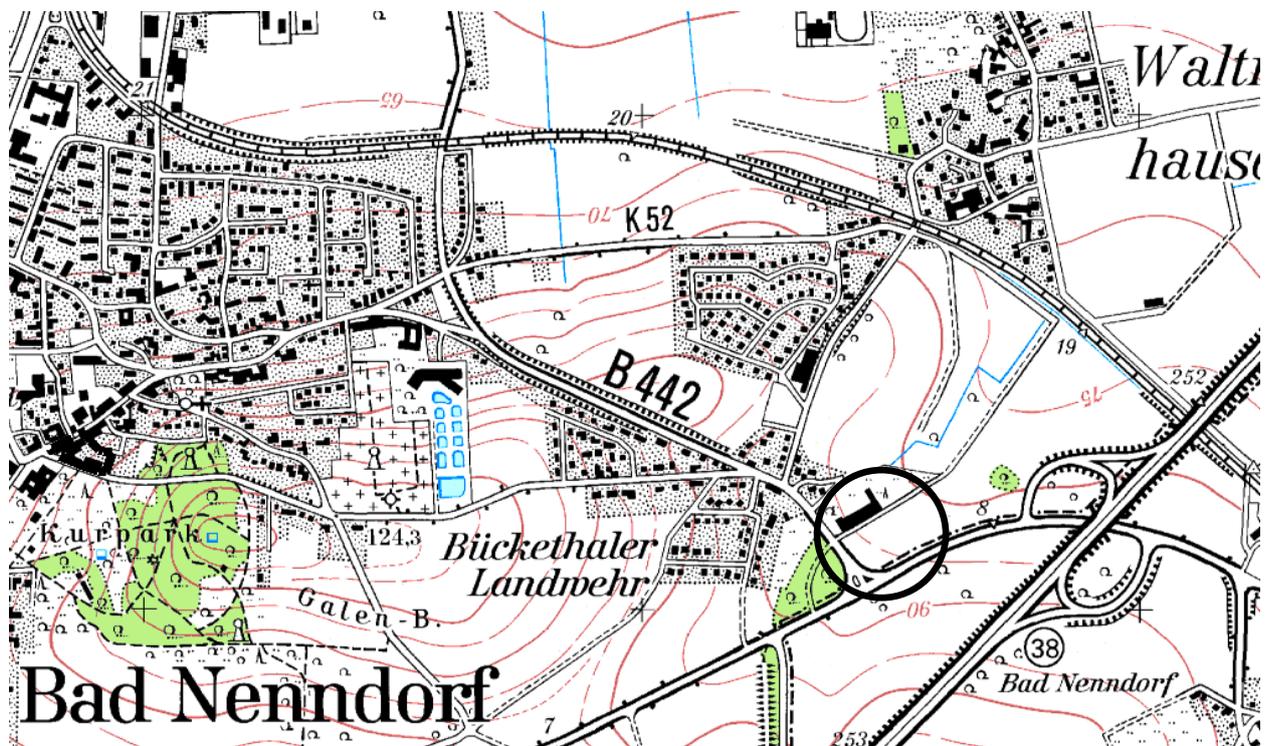
Stadt Bad Nenndorf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78

### „Bau- und Gartencenter Bückethaler Landwehr“

Begründung zum Bebauungsplan

vom 04. Juni 2007



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass / Ziele der Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1. Planungsanlass .....	4
2.2. Erfordernis der Planung.....	7
<b>3. Übergeordnete Vorgaben.....</b>	<b>8</b>
3.1. Landesplanerische Vorgaben .....	8
3.2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	10
<b>4. Städtebauliche Situation.....</b>	<b>11</b>
4.1. Städtebauliche und freiräumliche Strukturen.....	11
4.2. Verkehrliche Situation .....	11
4.3. Altlasten.....	12
4.4. Ver- und Entsorgungsleitungen.....	12
4.5. Denkmalschutz .....	12
<b>5. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	19
6.5. Erschließung .....	20
6.6. Grünordnung .....	22
6.7. Ver- und Entsorgung.....	25
6.8. Hinweise .....	27
<b>7. Immissionsschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>8. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte .....</b>	<b>32</b>
8.1. Flächenbilanz.....	32
8.2. Bodenordnende Maßnahmen.....	32
8.3. Kosten .....	33

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 „Bau- und Gartencenter Bückethaler Landwehr“ liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes von Bad Nenndorf. Er ist Bestandteil eines größeren Gewerbe- und Sondergebietes nördlich der Bundesstraße B 65 im Bereich der Autobahnauffahrt zur A 2. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Landwehrstraße (Bundesstraße B 442),
- im Norden durch die Bückethaler Straße,
- im Osten durch die vorhandene Grundstücksgrenzen,
- im Süden durch die Bundesstraße B 65.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47, 48/1 und 48/2 der Flur 12 der Gemarkung Waltringhausen. Er umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 2,2 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt gleichzeitig auch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2006 hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Statt der ursprünglich vorgesehenen West-Ost-Ausrichtung des Gebäudes soll dieses nun in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bundesstraße B 442 zu stehen kommen. Zu diesem Zweck wurde das Flurstück 48/2 im Kreuzungsbereich B 65 / B 442 in den Geltungsbereich einbezogen. Dagegen ist das Flurstück 42 westlich der Straße „Piepmühle“ nicht mehr Bestandteil des Planbereiches.

## 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Jahre 1998 ist durch die BBE-Niedersachsen Unternehmensberatung GmbH eine Untersuchung der lokalen Einzelhandelsstrukturen und der Entwicklungsmöglichkeiten im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf durchgeführt worden.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass für die Sortimentsgruppen Eisenwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Farben, Tapeten, Bodenbeläge nur relativ geringe Kaufkraftbindungen innerhalb der Stadt Bad Nenndorf bestehen. Das bedeutet, dass spürbare Kaufkraftabflüsse in den betreffenden Sortimenten vorhanden sind, die nicht der Funktion eines attraktiven Mittelzentrums mit der zu fordernden Zentralität genügen. Es wurde konstatiert, dass Bad Nenndorf im kommunalen Vergleich offensichtlich nicht durchgängig über das für die Bindung vorhandener Kaufkraft oder gar die Initiierung von Kaufkraftzuflüssen notwendige attraktive, vielfältig ausgeprägte Angebot verfügt. Daher wurde unter anderem empfohlen, Betriebe des Bau- und Heimwerkerbedarfes bzw. Gartencenter an der Peripherie der Stadt Bad Nenndorf anzusiedeln.

In der Wirkungsanalyse der BulwinGesa aus dem Jahr 2006 wurden die damaligen Erkenntnisse im Grundsatz bestätigt. Auch hier wurde festgestellt, dass die Kaufkraftbindung innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsraumes mit ca. 33 % der Kaufkraft wenig ausgeprägt. Gut 2/3 des Kaufkraftabflusses orientiert sich in die angrenzenden Umfeldzentren, der Rest ist zu den Oberzentren orientiert.

Der einzige bisher in Bad Nenndorf vorhandene Baumarkt befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Nord an der Gehrenbreite. Mit einer Verkaufsfläche von lediglich ca. 2.900 qm zählt er zu den älteren Baumärkten mit geringer Verkaufsfläche. Mit Wirkung zum Oktober 2008 ist das Grundstück an den Betreiber des angrenzenden Hotel- und Schulungszentrums (DLRG) verkauft worden. Der Baumarktbetrieb wird dann aufgegeben. Die DLRG als Betreiber des Hotels sieht vor, auf der Fläche des heutigen Baumarktes eine Lagerhaltung zu errichten. Dieser Bereich ist mittlerweile auch durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes überplant worden. Die Neuerrichtung eines Baumarktes nach Schließung des jetzigen Betriebes ist daher nicht möglich.

Ein weiterer vorgesehener Standort für einen Baumarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planbereich auf einer anderen Teilfläche des Gewerbegebietes „Bückethaler Landwehr“ südlich der Piebmühle. Hier besteht bereits heute durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 Baurecht für einen Baumarkt. Diese Festsetzung

konnte aber bis heute nicht umgesetzt werden, da die in diesem Bereich zulässige Verkaufsflächengröße von 5.000 qm den zeitgemäßen Anforderungen an einen Baumarkt nicht mehr entspricht und daher kein Betreiber gefunden werden konnte. Darüber hinaus war die Errichtung eines Gartencenters nicht zulässig; auch dieses ist aber heutzutage unabdingbare Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Baumarktes. Insgesamt erscheint es auch auf absehbare Zeit unwahrscheinlich, einen Betreiber zu finden.

Somit wäre unter diesen Voraussetzungen im Mittelzentrum Bad Nenndorf im Jahr 2008 kein Baumarkt mehr vorhanden und die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Sortimenten nicht mehr gegeben. Vor diesem Hintergrund sieht die Firma Hellweg nun am Standort „Bückethaler Landwehr“ im Kreuzungsbereich der B 442 und B 65 die Errichtung eines neuen Baumarktes mit Gartencenter vor. Die vorgesehene Verkaufsfläche des Baumarktes von 10.200 qm (davon ca. 8.500 qm überdachter Verkaufsfläche sowie nicht überdachten Freiverkaufsfläche von 1.700 qm) stellt eine zeitgemäße Größenordnung dar, die aufgrund gegenüber älteren Baumärkten geänderten Rahmenbedingungen (breitere Gänge, größere Bewegungsflächen, größere Sortimentsvielfalt) heutzutage in ähnlichen Größen üblicherweise bei neu errichteten Baumärkten vorzufinden ist. Kleinere Baumärkte ohne die entsprechende Sortiments-tiefe und -vielfalt werden heute in der Regel vom Markt nicht mehr angenommen; von daher ist die gewählte Größenordnung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wurden zur Abschätzung der Auswirkungen durch die Ansiedlung des neuen Baumarktes auf die umliegenden zentralen Bereiche durch ein Gutachterbüro (BulwienGesa AG, Hamburg, Dezember 2006) im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung u.a. die zu erwartenden Umsatzumverteilungen sowohl für Bad Nenndorf als auch die Nachbargemeinden prognostiziert.

In den angrenzenden Versorgungszentren löst die Kaufkraftneubindung durch den Baumarkt Umverteilungen aus, die mit ihren prognostizierten Größenordnungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten als unproblematisch einzustufen sind. Am stärksten betroffen sind Versorgungsbereiche in den örtlichen Gewerbegebieten, während die zentralen Versorgungslagen im Einzugsgebiet nur unwesentlich tangiert werden.

Auch durch die für den Baumarkt zulässigen Randsortimente kann eine nennenswerte Belastung der Versorgungsbereiche nicht abgeleitet werden. Marktanalytisch beschränken sich mögliche Umverteilungen auf die Gewerbestandorte, erhebliche negative Wirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sind nicht ableitbar.

Insgesamt wurde durch die gutachterliche Untersuchung belegt, dass die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse nicht zu erheblichen negativen städte-

baulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der von der Region Hannover beauftragten Untersuchung „Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ festgestellt wird, dass die Samtgemeinde Nenndorf bei den baumarktspezifischen Sortimenten mit 87,0 Punkten eine relativ niedrige Handelszentralität aufweist. Die anstehende Baumarktsansiedlung ist geeignet, diese Schwäche des Einzelhandelsstandorts Bad Nenndorf zu beheben.

Damit auf den o.g. Flächen an anderer Stelle innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes „Bückethaler Landwehr“, die ursprünglich für einen Baumarkt vorgesehen waren, nicht doch eine gleichartige Baumarktnutzung erfolgen kann, sollen diese nun planungsrechtlich einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Parallel zum Verfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bau- und Gartenmarkt Bückethaler Landwehr“ wird daher durch die Stadt Bad Nenndorf auch der Bebauungsplan Nr. 76 „Bei der Piebmühle“ aufgestellt. Darüber hinaus wird seitens der Samtgemeinde Nenndorf parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung auch die 10. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Diese Bauleitpläne regeln unter anderem die Nachfolgenutzung der bisher für den Baumarkt vorgesehenen Flächen. Hier soll unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines noch durchzuführenden Einzelhandelsgutachtens eine angemessene Nachfolgenutzung in Form von Einzelhandel gesichert werden.

Darüber hinaus wird sich der Vorhabenträger des Hellweg-Baumarktes im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichten, diese Flächen, auf denen noch die Baurechte für einen Baumarkt liegen, nicht für eine mögliche Erweiterung des nun geplanten Baumarktes in Anspruch zu nehmen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die vorgesehene Ansiedlung als positiv zu bewerten, da die betreffenden Flächen im Eingangsbereich zum Gewerbe- und Sondergebiet liegen und bisher nicht angemessen baulich genutzt wurden. Mit der Realisierung des Baumarktes und insbesondere des großzügigen, verglasten Gartencenters besteht erstmalig die Chance, den Eingangsbereich in das Gesamtgebiet „Bückethaler Landwehr“ durch eine zentrenverträgliche Nutzung baulich zu fassen.

Mit einer geplanten Größenordnung von insgesamt ca. 8.500 qm überdachter Verkaufsfläche sowie einer nicht überdachten Freiverkaufsfläche von 1.700 qm zählt dieser Markt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die für den Bau- und Gartenmarkt in Anspruch genommene Grundstücksfläche als Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" mit einer max. Verkaufsfläche von 10.200 qm darzustellen.

Um mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine Abgrenzung des allgemein zulässigen Kernsortimentes vorgenommen sowie die zulässigen Randsortimente auf maximal 700 qm begrenzt. Durch die Festsetzung einer sogenannten Negativliste werden darüber hinaus weitere zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung dieser Beschränkungen ist aufgrund der festgestellten Kaufkraftabflüsse im Bereich des zukünftigen Sortimentes des Bau- und Gartenmarktes die Ansiedlung einer solchen Einzelhandelseinrichtung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und führt insgesamt nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Vorhabens.

## **2.1. Erfordernis der Planung**

Für den Geltungsbereich der Planung besteht der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Nenndorf „Bückethaler Landwehr“. Dieser setzt für den nun vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiete“ fest.

Da die geplante Nutzung nur in Sondergebieten zulässig ist, wäre die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Ein entsprechender Antrag auf Einleitung des Planverfahrens wurde von seitens der Firma Hellweg mit Datum vom 13.04.2006 gestellt. Der Verwaltungsausschuss von Bad Nenndorf hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.04.2006 die Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 „Bau- und Gartenmarkt Bückethaler Landwehr“ beschlossen.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **3.1. Raumordnerische Vorgaben**

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) weist der Stadt Bad Nenndorf in dem mehrstufigen System der zentralörtlichen Gliederung die Bedeutung eines Mittelzentrums zu. Damit hat die Gemeinde „zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs“ bereit zu stellen und in diesem Sinne nicht nur Versorgungsaufgaben für die Gemeindebevölkerung, sondern auch für das Umland zu erfüllen.

Gemäß Nr. 1.6 Abs. 03 Satz 9 und 10 LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbel, Bau- und Heimwerkermärkte) und nicht mehr als 10 % und maximal 700 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Nr. 1.6 Abs. 03 Satz LROP).

Das geplante Vorhaben erfüllt diese raumordnerischen Anforderungen. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden durch die Festsetzungen des parallel zur FNP-Änderung aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begrenzt. Es wird festgesetzt, dass nur auf einer Fläche von maximal 700 qm eng definierte, zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Mit diesem Maß liegen die zentrenrelevanten Sortimente unterhalb der durch verschiedene Gerichtsurteile bestätigten Großflächigkeit. Besondere negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf oder der angrenzenden Städte sind bei einer solchen Größenordnung nach der Rechtsprechung zum großflächigen Einzelhandel insgesamt nicht zu erwarten.

Darüber hinaus steht die beabsichtigte Planung auch in Übereinstimmung zu den weiteren relevanten Plansätzen des Landesraumordnungsprogramms 2002. Im Landesraumordnungsprogramm führt der Plansatz 7 aus: „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bad Nenndorf ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Daher ist es das legitime Ziel der Stadt Bad Nenndorf, mittelzentrale Versorgungsstruk-

turen auch für den Bereich des Einzelhandels zu schaffen bzw. beizubehalten. Nach der im Jahre 2008 vorgesehenen Schließung des einzigen Baumarktes sind adäquate Angebote im Stadtgebiet Bad Nenndorfs nicht mehr gegeben. Im Sinne der im Plansatz 7 angeführten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Schaffung ausgeglichener Versorgungsstrukturen soll die Ansiedlung des Baumarktes vorgesehen werden.

### **3.2. Zielkonzept Einzelhandel der Stadt Bad Nenndorf**

Im Jahr 1998 ist durch den Rat der Stadt Bad Nenndorf das Zielkonzept Einzelhandel (ZEH) beschlossen worden. Es dient als Entscheidungshilfe für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung. Das ZEH soll dem Zweck dienen, den Standortinteressen des Einzelhandels im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Das ZEH zeigt auf, dass die zentralen privaten Einrichtungen und Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen) entsprechende ihren Standortanforderungen arbeitsteilig auf drei Standorte verteilt werden sollen:

- den zentralen Bereich im Ortskern der Gemeinde Bad Nenndorf
- das Gewerbegebiet Nord („Rotrehre/Gehrenbreite“)
- die Bückethaler Landwehr.

Zentraler Bereich: länger frequentierter Impulskauf bei Mehrfachnutzung im EKZ / SB-Warenhaus

Gewerbegebiet Nord: kleinflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, kein großflächiger Einzelhandel,

Bückethaler Landwehr: kurz frequentierter Zieleinkauf auf großflächigen Einzelhandelsflächen.

In der Analyse des ZEH wurde auf der Grundlage eines Gutachtens (BBE-Niedersachsen, 1998) dargelegt, dass insbesondere auch für Sortimente, die üblicherweise in Baumärkten angeboten werden (z.B. Farben, Tapeten, Bodenbeläge) eine sehr niedrige Kaufkraftbindungs- und Auslastungsquote besteht. Für diese Warengruppen kann bei einer Erhöhung der Verkaufsflächen mit Umsatzzuwächsen gerechnet werden.

Mit der nun vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung wird den Zielvorgaben des ZEH entsprochen und die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten aus dem Bereich Baumarkt- und Gartenartikel sichergestellt.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch darauf hinzuweisen, dass das Zielkonzept für den Bereich des Gewerbegebietes Nord ein Sondergebiet für den dort vorhandenen Bau- und Heimwerkermarkt vorsah. Zwischenzeitlich wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ge-

werbegebiet Nord“ zur Beschränkung des großflächigen Einzelhandels vom ZEH zugunsten des Standortes Bückethaler Landwehr abgewichen und eine Überplanung der betreffenden Flächen vorgenommen. Demnach ist die Fläche des an der Gehrenbreite vorhandenen Baumarktes als Gewerbegebiet festgesetzt worden; unabhängig davon genießt der Baumarkt Bestandsschutz. Insofern entspricht die vorgesehene FNP-Änderung zur Darstellung der Sonderbaufläche für das Bau- und Gartencenter auch der Zielsetzung des ZEH der Bereitstellung von entsprechenden Flächen im Stadtgebiet von Bad Nenndorf.

### **3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt für den vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in die Darstellungen "Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt" zu ändern.

## **4. Städtebauliche Situation**

### **4.1. Städtebauliche und freiräumliche Strukturen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines umfangreichen Gewerbe- und Sondergebietes, welches sich entlang der Bundesstraße B 65 bis zur Autobahnauffahrt der A 2 Berlin-Hannover-Dortmund erstreckt. Ein Teil der Flächen im Umfeld des Plangebietes wird heute bereits baulich genutzt. Hier sind in den vergangenen Jahren einige Einzelhandelsbetriebe in Form von teilweise großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entstanden. Ein großer Teil der Flächen, insbesondere entlang der B 65 und der B 442, ist aber bisher keiner Nutzung zugeführt worden.

Nördlich des Planbereiches schließt eine Wohnbebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Diese wird durch eine Schallschutzwand gegenüber der Bückethaler Straße und dem gewerblichen Bereich abgegrenzt.

Im Plangebiet selbst ist nach dem zwischenzeitlich erfolgten Abbruch eines Türen- und Fensterbetriebes kein baulicher Bestand vorhanden. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt derzeit bereits eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen.

Im unmittelbar angrenzenden Umfeld ist keine weitere bauliche Nutzung vorhanden; erst jenseits der Straße „Piebmühle“ finden sich weitere Einzelhandelsnutzungen.

Auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes „Bückethaler Landwehr“ südlich der Piebmühle besteht bereits heute durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 Baurecht für einen Baumarkt. Diese Festsetzung konnte aber bis heute nicht umgesetzt werden, da die in diesem Bereich zulässige Verkaufsflächengröße von 5.000 qm den zeitgemäßen Anforderungen an einen Baumarkt nicht mehr entspricht und insofern kein Betreiber gefunden werden konnte. Darüber hinaus war die Errichtung eines Gartencenters nicht zulässig; auch dieses ist aber heutzutage unabdingbare Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Baumarktes.

### **4.2. Verkehrliche Situation**

Der Anschluss des Planbereiches für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bückethaler Straße an die Bundesstraße B 442 (Landwehrstraße). Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg, Oktober 2006) wurde ermittelt, dass die Straßen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des aus dem Planvorhaben resultierenden Verkehrsaufkommens aufweisen.

Eine direkte Zufahrt vom Baumarktgrundstück auf die Bundesstraße B 442 soll aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 442 nicht erfolgen und wird über entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

#### **4.3. Altlasten**

Mit Datum vom 03. Juli 2006 wurde durch das Geotechnische Institut Dr. Höfer aus Dortmund eine Baugrunduntersuchung / Gründungstechnische Beratung / Altlastenuntersuchung- für den Neubau des Baumarktes in Bad Nenndorf erarbeitet.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass auf dem Gelände geringmächtige Auffüllungen anstehen, die in ca. 1,0 m bis 2,0 m Tiefe von Schluffen und Kiesen unterlagert werden. Lediglich an der Nordseite wurden Mächtigkeiten bis zu 3,5 m festgestellt. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus bindigen Böden mit Einlagerungen von Bauschutt. Chemische Analysen der anstehenden Auffüllungen ergaben, dass die Auffüllungen maximal der Bodenverwertungsklasse Z 2 entsprechen und somit auf dem Gelände wieder eingebaut werden können.

Eine Gefährdung von umweltbezogenen Schutzgütern besteht demnach aktuell nicht.

#### **4.4. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Neben Ver- und Entsorgungsleitungen, die als Hausanschlussleitungen für die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Planbereiches erforderlich sind, verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weiteren Ver- oder Entsorgungsleitungen.

#### **4.5. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bückethaler Landwehr. Südwestlich des Plangebietes haben sich nördlich der B65 Teile der Bückethaler Landwehr oberirdisch in Form von parallel verlaufenden Wall- und Grabensystemen erhalten. Die Landwehr biegt hier scharf nach Nordosten ab. Im weiteren Verlauf, der anhand historischer Karten grob nachvollziehbar ist, setzt sich die Bückethaler Landwehr Richtung Nordosten fort und quert dabei das südliche Plangebiet. Trotzdem die Bückethaler Landwehr aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet über die Jahrhunderte eingeebnet wurde und deshalb oberirdisch nicht mehr fassbar ist, werden sich voraussichtlich Reste der Gräben im Boden erhalten haben. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale nach §3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Im Verlauf der geplanten Bebauung und

der damit verbundenen tiefgründigen Bodeneingriffe würden diese archäologischen Kulturdenkmale unwiederbringlich zerstört werden.

Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann gem. § 13 NDSchG versagt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

Einer Überplanung des Geländes kann nur zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen sowie Erschließungsarbeiten eine archäologische Überprüfung z.B. mittels Baggerschnitt erfolgt. Abhängig von deren Ergebnis ist gegebenenfalls anschließend eine sach- und fachgerechte Ausgrabung auf dem Gelände durchzuführen, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Die durch die Suchschnitte und gegebenenfalls notwendige archäologische Ausgrabung entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Ein entsprechender Hinweis, wonach Bodenfunde meldepflichtig sind, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des künftigen Hellweg-Baumarktes mit dem eigentlichen Baukörper des Bau- und Gartenmarktes und den zugehörigen Stellplatzflächen.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Dieser soll eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 10.200 m<sup>2</sup> aufweisen. Davon entfallen ca. 8.500 m<sup>2</sup> auf den eigentlichen Bau- und Gartenmarkt. Darüber hinaus ist eine Freiverkaufsfläche in einer Größenordnung von ca. 1.700 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Entsprechend der verfügbaren Grundstücksfläche soll das zukünftige Gebäude des Bau- und Gartenmarktes mit seiner Längsfront in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bundesstraße B 442 errichtet werden. Das Baufeld selbst hat in Nord-Süd-Ausrichtung eine maximale Ausdehnung von ca. 159 Metern. Die Länge des Gebäudes beträgt an der zur B 442 ausgerichteten Gebäudeseite ca. 146 Meter. In seiner West-Ost-Ausdehnung besitzt das Gebäude in der Regel eine Breite von ca. 50 Metern. Im Bereich der Anlieferung und des Gartencenters beträgt die Breite 75 Meter. Der Ein-

gangsbereich ist an der Westseite vorgesehen, so dass er zur Bundesstraße B 442 orientiert ist.

Die südliche Seite des Gebäudes wird durch den neuen Gartenmarkt bestimmt. Dieser wird eine großflächige Glasfassade bekommen, so dass an der Kreuzung der Bundesstraßen B 65 und B 442 von der Autobahn bzw. aus Richtung Westen kommend eine attraktive Fasadensituation geschaffen wird.

An der östlichen Seite des Grundstückes sollen die teilweise überdachten Freiverkaufs- und Freilagerflächen untergebracht werden. Die Anlieferung ist am nordöstlichen Ende des Baukörpers vorgesehen.

Die Hauptstellplatzanlage wird westlich des Eingangsbereiches zwischen dem Gebäude und der Landwehrstraße B 442 sowie zwischen Gebäude und Bückethaler Straße angeordnet. Weitere Stellplätze, die im wesentlichen auch für Mitarbeiter vorgesehen sind, werden östlich des Gebäudes vorgesehen. Insgesamt können im Planbereich ca. 236 Stellplätze nachgewiesen werden. Sie sollen über eine Zufahrt von der Bückethaler Straße aus erschlossen werden.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzte Grünstreifen in einer Breite von 7,0 Metern entlang der Bundesstraßen B 65 und B 442 wurde bei der Konzeption des Baumarktes übernommen. Dadurch ergibt sich entlang der Hauptstraßen zusammen mit der vorgesehenen Begrünung der Stellplatzflächen eine attraktive Eingrünung des Baumarktgrundstückes. Insgesamt werden entlang der B 442, der B 65 und der östlichen Grundstücksgrenze gestaltete Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 3.380 qm geschaffen.

## **6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der geplante Baumarkt sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Daher setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung für die Grundstücksfläche des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO fest. Die maximale Verkaufsfläche für den Baumarkt einschließlich Gartenabteilung ist auf 10.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **Kernsortiment**

Die allgemein zulässigen, baumarkttypischen Sortimente sind durch eine Positivliste für jedes einzelne Kernsortiment festgesetzt worden:

### „Werkzeuge, Beschläge

Heimwerkermaschinen und Zubehör, Werkzeuge aller Art und Kleineisenwaren, Befestigungstechnik, Beschläge, Sicherheitstechnik, Regalsysteme, Baumaschinen und -geräte, Draht, Ketten, Seile, Brief-, Sortiments- und Werkzeugkästen

### Elektroartikel

E-Installation, Kabel und Zubehör, Antennen, Schwachstromtechnik, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Leuchtmittel, Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte, Batterien

### Malerartikel

Farben aller Art, Malerwerkzeug, Gips- und Spachtelmasse, chemisch technische Produkte, Reinigungsmittel und -geräte, Klebstoffe, Folien, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichboden und sonstige Bodenbeläge (außer abgepaste Teppiche)

### Holzprodukte

Konstruktionsholz, Leisten und Latten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidung, Befestigungstechnik, Holz für Möbelbau, Regalsysteme, Kleinmöbel, Saunen und Zubehör, Plattenzuschnitt, Bilderrahmenzuschnitt

### Sanitärartikel

San-Installation, Sanitärobjekte, Armaturen und Zubehör, Heizungsbau, technische Badausstattung, Bad- und Küchenmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regalsysteme, Kaminöfen und Zubehör

### Gartenartikel

Pflanzen aller Art (außer Schnittblumen) Gartengeräte, Pflanzennahrung und -pflege, Erden, Sämereien, Zaunbau und Gartenholz, Gartenbauartikel incl. zugehöriger Dekorationselemente, Teichbau und Teichpflege, Brennmaterial, Leitern, Garten- und Gewächshäuser, Pflanztöpfe, Gartenkamme, Bewässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte und Zubehör, Körbe und Flechtwaren

### Baustoffe/Bauelemente

Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Lager- und Transportbehälter, Bedachungsmaterialien, Isolierung, Ausbaustoffe, Baube- und -

entwässerung, Baumörtel und Kleber, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Steine, Pflaster, Gerüste, Bauprofile, Bautenschutzmittel, Zuschlagstoffe

Autozubehör“

### **Randsortiment**

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zudem die zulässigen Randsortimente festgesetzt. So sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die gegebenenfalls zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> beschränkt worden. Die einzelnen Sortimentsbereiche dürfen jeweils eine Größe zwischen 50 und maximal 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt:

„Folgende branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Verkaufsfläche von maximal insgesamt 700 qm zulässig:

- Arbeitsschutzkleidung, Arbeitsschutzschuhe bis zu max. 50 qm
- Wohnraumleuchten, Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen bis zu max. 100 qm
- Poster und Bilderrahmen bis zu max. 50 qm
- Campingartikel bis zu max. 100 qm
- Fensterdekoration, Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos bis zu max. 100 qm
- Badtextilien bis zu max. 100 qm
- Bastelartikel, Korb- und Flechtwaren bis zu max. 100 qm
- Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan bis zu max. 100 qm
- technisches Fahrradzubehör bis zu max. 100 qm
- Dekorationsmaterial/ Seidenblumen bis zu max. 100 qm
- Fachliteratur, Fachzeitschriften bis zu max. 100 qm
- Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Elektrohaushaltswaren bis zu max. 100 qm
- Aktionswaren und Saisonartikel bis zu max. 50 qm

Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese vorgenannten Randsortimente/ Warengruppen nicht zulässig.“

### **Negativliste**

Weiterhin wird durch Text festgesetzt, dass außer im Rahmen des ausdrücklich zulässigen Randsortiments im festgesetzten Sondergebiet die in einer Negativliste enthaltenen Sortimente nicht angeboten werden dürfen. Der Verkauf dieser Sortimente könnte zu negativen Auswirkungen auf

das Zentrum von Bad Nenndorf bzw. die umliegenden Gemeinden führen und wird daher ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt:

„Außer im Rahmen des ausdrücklich zulässigen Randsortiments dürfen im Sondergebiet folgende Sortimente nicht angeboten werden:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby-, Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik, Computer, EDV und Zubehör,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel, Elektroartikel soweit nicht im Kern- und Randsortiment zulässig,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik.“

### **Konzessionäre (Dienstleister)**

Daneben sind innerhalb des Sondergebietes ausnahmsweise kleinflächige Dienstleistungsbetriebe verschiedener Branchen (Werkzeugverleih, Schuh- und Schlüsseldienst, Handwerkervermittlung, Imbiss) als Konzessionäre innerhalb des Baumarktes zulässig. Diese Betriebe besitzen keine zentrenschädliche Wirkung und runden als Dienstleistungsunternehmen das Angebot des Baumarktes ab.

Der Bebauungsplan setzt dazu fest:

„Innerhalb des Sondergebietes sind ausnahmsweise kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Konzessionäre (Dienstleister) innerhalb des Baumarktes zulässig:

- Werkzeugverleih
- Schuh- und Schlüsseldienst
- Handwerkervermittlung
- Imbiss“

Insgesamt gewährleisten die vorgenannten Beschränkungen die Sicherung der Einzelhandelsstruktur von Bad Nenndorf und der Nachbarstädte, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes nicht zu erwarten sind.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bestimmt. Mit diesen Festsetzungen kann für das Sondergebiet die bestehende Hochbauplanung auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. GRZ und GFZ liegen mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird allerdings eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Im Gesamtkonzept des Gewerbegebietes Bückethaler Landwehr ist die Schaffung umfangreicher Grün- und Freiflächen vorgesehen. Dazu gehören Öffentliche Grünflächen, Kompensationsflächen, ein vorhandenes Waldstück sowie Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen. Da mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 eine intensive und attraktive Durchgrünung des Gewerbegebietes gesichert ist, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für die Ansiedlung zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung gerade in Sondergebieten sinnvoll, da großflächige Einzelhandelsbetriebe häufig größere Gebäude und versiegelte (Verkehrs- und Parkplatzflächen) benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch die hohe zulässige GRZ wird eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 sind mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, zumal der anstehende Boden großflächig mit Auffüllungen überlagert ist. Da darüber hinaus auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnah beseitigt werden soll, ist insgesamt die Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,85 an diesem Standort innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden und insofern hinnehmbar.

Damit auf vertikaler Ebene die Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel gestaltet werden kann, wird die zulässige Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse festgesetzt. Dadurch wird ermöglicht, dass u.a. die Sozialräume im ersten Obergeschoss untergebracht werden können.

Die höchstzulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen sind in dem Sondergebiet mit maximal 96,0 m über NN und damit ca. 12 Metern über

der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt. Die Höhenangaben werden auf Höhe in Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen, da im Plangebiet keine unveränderlichen Höhenbezüge bestehen und im Rahmen der Erstellung von größeren baulichen Anlagen häufig die Oberfläche des umliegenden natürlichen Geländes stark verändert wird.

Für Werbeanlagen und Dachaufbauten (z.B. Glasdächer) werden Überschreitungen der zulässigen Höhen für bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 100,0 m ü. NN zugelassen. Dieses bedeutet eine Überschreitung der ansonsten in diesem Gebiet zugelassenen Höhe um maximal 4 m.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen entsprechen insofern weitgehend denen, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 getroffen wurden.

### **6.3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung des Baumarktgebäudes erfolgt in Nord-Süd-Ausrichtung.

### **6.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für das konkrete Vorhaben werden insgesamt ca. 236 Stellplätze geschaffen. Damit wird bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> der zunächst maßgebliche Bedarf nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung nicht gedeckt. Den Richtzahlen zufolge wäre mindestens ein Einstellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzusehen. Ein solches Verhältnis würde aber ein grobes Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf darstellen, da Baumärkte nicht die Frequenz aufweisen wie andere, kundenintensive Einzelhandelsnutzungen (z.B. Elektronikfachmärkte).

Mit den innerhalb des Planbereiches vorgesehenen 236 Stellplätzen wird im Durchschnitt je 43 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz geschaffen. Dieser Ansatz ist erfahrungsgemäß bei der festgesetzten Nutzung als Baumarkt ausreichend.

Daher soll im Bebauungsplan eine von den Richtzahlen abweichende Regelung gemäß § 47 Abs. 2 NBauO festgesetzt werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass mindestens je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz zu schaffen ist.

Zur Sicherstellung der angestrebten Grüneinfassung des Baugebietes werden Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen als zulässig festgesetzt. Zudem sind auf diesen Flächen Überdachungen für Einkaufswagen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.

## **6.5. Erschließung**

### **Verkehrsgutachten**

Durch die geplante Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes ist auf den umliegenden Straßen mit zusätzlichem Kfz-Verkehr zu rechnen. Der Baumarkt soll an die Bückethaler Straße zwischen deren Einmündung in die B 442 und dem westlichen Kreisel im Gewerbegebiet angebunden werden. Die Bückethaler Straße ist die Hauptzufahrt des gesamten Gebietes mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben in vorhandenen und geplanten Sondergebieten mit einigen (noch unbebauten) Gewerbegebietsflächen.

Durch mehrere Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ haben sich die Verkehre in den letzten Jahren anders entwickelt als ursprünglich (in der Verkehrsuntersuchung VU '95) angenommen. Bisher wurde die VU '95 jeweils bei einer Planänderung fortgeschrieben. Die nun geplanten nochmaligen wesentlichen Änderungen führen aber dazu, dass eine neue, auf dem heutigen Stand basierende Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden musste, die neben der geplanten Ansiedlung des großen Baumarktes auch alle übrigen geplanten verkehrsrelevanten Entwicklungen im Umfeld berücksichtigt. Diese Verkehrsuntersuchung wurde mit Datum Oktober 2006 fertiggestellt (Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg).

Am 13. Juli 2006 wurden an allen relevanten Knotenpunkten in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Hochrechnungen dieser Zählergebnisse auf den Tagesverkehr konnten anhand von Langzeitzählungen an den gleichen Knotenpunkten bzw. Strecken aus den Jahren 2002 und 2005 erfolgen. Die Analyse zeigte auf, dass sich der Verkehr auf der B 442 nördlich der Einmündung der Bückethaler Straße gegen den normalen Trend und trotz der Mehrverkehre aus der Bückethaler Landwehr gegenüber den 1994 gezählten Werten sogar um ca. 7 % verringert hat. Auch die Steigerungen des Verkehrsaufkommens auf der B 442 südlich der Gewerbegebietszufahrt (+ 7,4 %) und auf der B 65 mit + 5,2 (Ost) bzw. + 8,1 % (West) sind als sehr gering für einen

Zeitraum von 12 Jahren anzusehen, in dem die übliche Steigerung auf vergleichbaren Strecken bei mindestens doppelt so hohen Werten lag.

Diese auffälligen Ergebnisse wurden mit der NLStBV, GB Hameln diskutiert, um für die Prognose 2020 realistische Hochrechnungsfaktoren für die relevanten Strecken der Bundesstraßen B 65 und B 442 ansetzen zu können. Der GB Hameln hat daraufhin aktuelle Unterlagen zur Berechnung der Prognose 2020 für die Bundesstraßen zur Verfügung gestellt. Für den Bereich der Bückethaler Landwehr wurden die im Prognosejahr 2020 zu erwartenden Kfz-Verkehre anhand der geplanten neuen bzw. veränderten Nutzungen errechnet. Die sich daraus für das Prognosejahr 2020 ergebenden Gesamt-Kfz-Verkehrsmengen innerhalb des Gebietes der Bückethaler Landwehr und auf den angrenzenden Strecken der B 442 und B 65 waren Grundlage für die anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnungen an den drei relevanten Knotenpunkten.

Umfangreiche Simulationen zur Optimierung der Lichtsignalanlagenschaltungen an der Einmündung der Bückethaler Straße in die B 442 und an der Einmündung der B 442 in die B 65 haben ergeben, dass auch im Prognosejahr 2020 an beiden Einmündungen noch ausreichende Leistungsreserven zu erwarten sind. Die Einmündung der Bückethaler Straße in die B 442 erreicht in der Verkehrsqualität für alle Fahrbeziehungen die beste Einstufung A. An der Einmündung der B 442 in die B 65 sind nur die Linksabbiegeströme geringfügig in ihrer Verkehrsqualität eingeschränkt. Hier werden die Qualitätsstufen B bzw. C erreicht. Die Stufe C wird als Mindestqualität für Knotenpunkte von Bundesstraßen gefordert. Die großen Geradeausströme auf der B 65 erreichen auch zukünftig die Qualitätsstufe A, laufen also reibungslos.

Innerhalb des Gebietes Bückethaler Landwehr ist nur der westliche Kreisverkehr etwas höher mit Verkehr belastet. Die für diesen Kreis durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Kfz-Verkehr an diesem Knotenpunkt auch im Jahr 2020 ohne jegliche Behinderungen läuft. Alle Fahrbeziehungen haben die Qualitätsstufe A, die Reserven sind sehr groß. Selbst bei einer weiteren Verdoppelung des Prognoseverkehrs wären die Leistungsfähigkeitsgrenzen noch lange nicht erreicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplanten Nutzungsänderungen und neuen Nutzungen im Bereich der Bückethaler Landwehr keine straßenbaulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen erfordern. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass die Lichtsignalanlagen an den beiden oben genannten Einmündungen so verkehrsabhängig gesteuert werden, dass sie das Kfz-Verkehrsaufkommen optimal bewältigen.

Eine neue Zufahrt von der B 65 oder B 442 zu dem geplanten Hellweg-Baumarktgelände war nicht Bestandteil der Untersuchung, weil sich die Straßenverkehrsbehörden in Hameln und Hannover grundsätzlich gegen eine solche Anbindung ausgesprochen haben. Eine solche neue Anbin-

derung würde sich in jedem Fall in einem schon heute hoch belasteten Verflechtungsbereich von verschiedenen Fahrbeziehungen befinden und diese beiden relevanten Verflechtungsbereiche sind regelmäßig Bereiche mit einer erhöhten Unfallrate. Eine weitere Erhöhung von Spurwechseln der Kfz würde in diesen Streckenabschnitten zu einer unverträglichen Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit führen.

### **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die bestehende Straße „Bückethaler Landwehr“. Von dort führt eine private Zufahrt auf die Stellplatzanlage bzw. zu der im rückwärtigen Bereich liegenden Anlieferungszone. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.

Allerdings sollen weitere als die vorgesehene Zufahrt auf/vom Baumarktgrundstück, insbesondere auf die Bundesstraßen B 65 und B 442 ausgeschlossen werden. Auch Zufahrten im direkten Kreuzungsbereich B 442/Bückethaler Landwehr sollen aus verkehrstechnischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher entlang der Straßen mit Ausnahme der vorgesehenen Zufahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der geplante Zufahrtsbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Zur Vermeidung von übermäßig vielen Zuwegungen innerhalb des Pflanzstreifens wird darüber hinaus über eine textliche Festsetzung gesichert, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem Sondergebiet insgesamt nur an zwei Stellen für Zuwegungen von maximal 3,0 m Breite unterbrochen werden dürfen.

## **6.6. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen**

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage werden Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere soll eine Mindesteingrünung und attraktive Gestaltung des Baumarktgrundstückes gesichert werden. Daher werden entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere entlang der angrenzenden Verkehrsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen bestätigen im we-

sentlichen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Flächen. Zur verstärkten Grüngestaltung sind die Pflanzflächen in Teilen allerdings verbreitert worden, so dass zur B 442 ein 7 m Pflanzstreifen und zur B 65 ein 7-10,0 m breiter Pflanzstreifen gesichert wird. Innerhalb dieser Flächen sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser Festsetzung sind notwendige Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen ausgenommen.

Weiterhin wird zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, dass je 500 qm überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Artenliste mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen ist. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 3 qm vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Weitere 5 qm der Stellplatzfläche im unmittelbaren Kronenbereich sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zur besseren Belüftung und Bewässerung auszuführen. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen. Durch diese Festsetzung wird die Aufheizung der Parkplatzfläche gemindert und das Mikroklima verbessert.

Zum Schutz des Grundwassers ist im gesamten Plangebiet der Einsatz von Pestiziden unzulässig. Zur Vermeidung von für diesen Bereich unnatürlichen Geländeformen dürfen Veränderungen vorhandener Geländehöhen durch Auftrag oder Abgrabungen im gesamten Planbereich keine steileren Böschungsneigungen als 1 : 2 zur Folge haben.

### **Eingriffsregelung/Gegenüberstellung bestehendes Planungsrecht / neues Planungsrecht**

Im vorliegenden Fall liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass die Eingriffsregelung nur in soweit anzuwenden ist, als der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78 über die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 49 hinaus gehende Eingriffe zulässt (BauGB § 1a Absatz 3 Satz 5).

Die Flächen sind aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes so zu bewerten, wie die Bebauung maximal zulässig wäre. Dem gegenübergestellt wird die geplante Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78.

Die Zuordnung der Wertfaktoren zu den Biototypen entspricht den Wertigkeiten des Grünordnungsplanes der zum Bebauungsplan Nr. 49 erstellt wurde. Die Werte wurden aufgrund der Vergleichbarkeit übernommen. Die Bilanzierung erfolgte nach dem „Osnabrücker Modell“.

Das zurzeit zulässige Gewerbegebiet ist mit einer GRZ von 0,6 ohne Überschreitung festgesetzt. Daher werden 60% der Fläche als versiegelt und

40% als Grünflächen angenommen. Von den 40% Grünfläche sind ca. 3.370m<sup>2</sup> mit einer Pflanzbindung versehen, die in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen wird. Demzufolge ist vor allem die höhere zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebietes von Bedeutung.

Bei der Bewertung der Bäume handelt es sich um eine theoretische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 (Innerhalb der Gewerbegebiete ist je 500 qm überbauter Fläche, sowie für je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen). Die theoretische, nicht quantifizierbare Festsetzung, kann erst bei einem konkreten Entwurf/Planung für die Gewerbegebietsfläche (bestehendes Planungsrecht) berücksichtigt werden und bleibt somit bei der Bilanzierung des Umweltberichtes außen vor. Die Grünfestsetzungen des zur Zeit noch rechtskräftigen B-Planes Nr. 49, bezüglich der Anpflanzung von Bäumen, werden in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 78 übernommen.

**Tabelle:1**

**Gegenüberstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49 / vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78

Biooptyp	Wert- einheit / ha gemäß GOP zum B- Plan Nr. 49	bestehendes Planungsrecht		angestrebtes Planungsrecht	
		B-Plan Nr. 49 Fläche (ha)	Werteinheit	vorhaben- bezogener B- Plan Nr. 78 Fläche (ha)	Werteinheit
versiegelte Fläche (Gebäude/ Beläge)	0,00	1,3245	0,00	1,8458	0,00
Fläche mit Pflanzbindung (heimische Gehölze gemäß Artenliste)	1,60	0,3370	0,54	0,2614	0,42
Privates Grün Gewerbe/Sondergebiet	1,00	0,5460	0,55	0,1003	0,10
<b>Flächengröße:</b>		<b>2,2075</b>		<b>2,2075</b>	
<b>Werteinheit:</b>			<b>1,09</b>		<b>0,52</b>
<b>Werteinheitendifferenz:</b>					<b>-0,57</b>

Der durch die höhere Neuversiegelung entstehende Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 0,57 Werteinheiten. Diese sollen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

**Maßnahmen außerhalb des Plangebietes / Externe Kompensation**

Die Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von 0,57 Werteinheiten soll aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereichs durchgeführt werden.

Es ist vorgesehen, das verbleibende Defizit auf der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Fläche (Gemarkung: Bad Nenndorf; Flur: 8; Flurstück: 11/2; Flächengröße: 5.512 m<sup>2</sup>) auszugleichen. Geplant ist, die zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Gehölzfläche und eine Ruderalfläche umzuwandeln. Zusätzlich wird auf der Gehölzfläche die Untersaat der RSM 8.1 Biotopflächen/artenreiches Extensivgrünland ausgebracht. Die Ruderalfläche bildet den Übergang von der Gehölzfläche zu den benachbarten Biotoptypen. Durch die vorgesehene Maßnahme wird die Biotop- und Strukturvielfalt innerhalb des Gebietes erhöht.

Bei einer Aufwertung der Fläche um 1,2 Werteinheiten je Hektar (Biotoptyp Gehölzfläche: 2,1 WE/ha abzgl. Biotoptyp Acker: 0,9 WE/ha) sind ~0,47 Hektar (4.750 m<sup>2</sup>) Gehölzfläche anzulegen, um das verbleibende Defizit auszugleichen.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen Kompensationsflächen werden im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Baumaßnahme angelegt; so sollen die Kompensationsflächen spätestens in der auf die Fertigstellung des Baumarktes folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) realisiert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über den Durchführungsvertrag rechtsverbindlich gesichert. Die Stadt Bad Nenndorf hat für den Vorhabenträger das Grundstück für den externen Ausgleich vorfinanziert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Bad Nenndorf die entstandenen Kosten für das Grundstück zu refinanzieren. Des Weiteren ist der Vorhabenträger verpflichtet, die externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und die Pflege für 5 Jahre zu übernehmen. Nach dem Zeitraum übergibt der Vorhabenträger die externe Ausgleichsmaßnahme komplett an die Stadt.

## **6.7. Ver- und Entsorgung**

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Westfalen-Weser sichergestellt.

### **Wasserwirtschaft**

a) Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, der Betrieb ist durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst, sichergestellt.

b) Schmutzwasserbeseitigung:

Die Samtgemeinde Nenndorf betreibt eine öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem mit Anschluss an eine vollbiologische Kläranlage. Die Kläranlage ist für 18.000 Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelegt, Erweiterungsbauten sind nicht erforderlich. Ein Anschluss an das Abwassernetz muss durch DIN-gerechte Leitungen erfolgen.

c) Oberflächenentwässerung:

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bestehen prinzipiell Anschlussmöglichkeiten an das Regenwasserkanalnetz der Samtgemeinde Nenndorf. Das auf den noch unbebauten Planbereichen zukünftig anfallende Oberflächenwasser soll aber nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern möglichst vollständig im Plangebiet durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Im Rahmen einer Studie zur Gebietsentwässerung (ifs Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH 1995) wurde für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 49 ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept erarbeitet.

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit von Mulden- oder Flächenversickerungen und der teils eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden innerhalb des Plangebietes ist die Anlage dieser Versickerungseinrichtungen nicht vorgesehen. Durch die offene Einleitung (Radbach/offene Gerinne „Bei der Piepmühle“) des gesamten Niederschlagswasser in die vorhandenen Regenrückhaltebecken 1 und 2, wird man dem Ziel gerecht, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung zu bringen.

## **Brandschutz**

Die Versorgung im Brandfall wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt. Die Entnahme von Löschwasser wird hierbei durch den Einbau von Hydranten gewährleistet.

Für die Versorgung im Brandfall hat der Betreiber der Anlage in Form von technischen Schutzeinrichtungen usw. nach dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik Vorsorge zu treffen. Die Festlegung der notwendigen Versorgung im Brandfall ist aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird von den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden im Rahmen des nachfolgenden objektbezogenen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

## **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die AWS GmbH, Stadthagen.

## 6.8. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Bodendenkmäler**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde eine Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf dem Grundstück: Gemarkung Bad Nenndorf, Flur: 8; Flurstück: 11/2; Flächengröße: 5.512 m<sup>2</sup> externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die den mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren.

## 7. Immissionsschutz

Die projektierte Ansiedlung eines Baumarkt- und Gartencenters mit ca. 236 Pkw-Stellplätzen wird die Verkehrs- und Immissionssituation an der Bückethaler Landwehr weiter belasten. Die vorhandene Siedlungsstruktur nördlich der Bückethaler Landwehr wird derzeit durch Wohnnutzungen geprägt.

Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch die Neuansiedlung die angrenzende Wohnbebauung erheblichen Immissionen ausgesetzt ist,

wurde das Gutachterbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob die im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten höchstzulässigen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel eingehalten werden. Darüber hinaus wurde geprüft, ob in Verbindung mit dem zusätzlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen im Untersuchungsbereich ein Immissionskonflikt auftreten könnte. Maßgeblich für die schalltechnische Beurteilung ist dabei die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung nördlich der Bückethaler Straße, für die der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets maßgebend ist.

Ggf. sind Lärminderungsmaßnahmen im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung vorzuschlagen, die sicherstellen, dass die seinerzeit festgesetzten höchstzulässigen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel bzw. die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zu dem Untersuchungsumfang zählen neben den Emissionen des Betriebsgrundstück (anlagenbedingter Lärm wie z.B. Parkplatz, Fahrwege, Anlieferung, Lüfter usw.) die derzeitige Vorbelastung der vorhandene Gewerbebetriebe und die betriebsbezogenen Verkehre auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **Anlagenbedingter Lärm (Parkplatz und Anlieferung)**

Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets befindet sich unmittelbar nördlich der Bückethaler Straße. Hier befinden sich auch noch unbebaute Flächen, für die ebenfalls der Schutzanspruch eines WA- Gebiets maßgebend ist.

Das Grundstück der geplanten Baumarktsiedlung liegt in den Teilflächen GE1 und GE4 des Bebauungsplans Nr. 49, der für diese beiden Teilflächen die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel festgesetzt.

Tabelle: Zulässige flächenbezogene Schall-Leistungspegel

BEURTEILUNGSZEIT	Lw'' [dB(A)]	
	<b>GE1</b>	<b>GE4</b>
tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60	65
nachts (22.00 -6.00 Uhr)	45	50

Durch diese immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurde seinerzeit sichergestellt, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden. Die Berechnungen wurden für den so genannten „abstrakten Planfall“ durchgeführt. Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung sollte nunmehr durch das Gutachten der Nachweis er-

bracht werden, dass der aus dem Bereich der zu beurteilenden Teilflächen verursachte (zulässige) Teilschallpegel im Bereich der o.g. Bebauung – ermittelt für den „abstrakten Planfall“ mit den seinerzeit festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln – nicht überschritten wird.

Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die Geräuschemissionen des geplanten Baumarktes die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel einhalten bzw. unterschreiten. In diesem Fall kann auf einen weitergehenden Immissionsnachweis verzichtet werden.

Die durchgeführten Berechnungen zeigten, dass mit Umsetzung der geplanten Nutzungen des Baumarktes auf den Teilflächen GE1 und GE4 die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten, höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nachts deutlich unterschritten werden.

Am Tage hingegen wird nur auf der südlichen Teilfläche GE4 der ursprünglich festgesetzte Emissionskennwert von 65 dB(A) deutlich unterschritten. Auf der nördlichen Teilfläche GE1 kann der höchstzulässige Flächenkennwert von 60 dB(A) um rd. 1,5 dB(A) überschritten werden.

Aus diesem Grund wurde für die ursprüngliche Teilfläche GE1 eine quellenbezogene Ausbreitungsrechnung erforderlich. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass auch bei der quellenbezogenen Ausbreitungsrechnung die Teilschallpegel nachts die „plangegebene“ Geräuschbelastung deutlich unterschreiten. In der Beurteilungszeit tags wird die „plangegebene“ Geräuschbelastung aus dieser Teilfläche durch die geplanten Nutzungen (auf dieser Teilfläche) ebenfalls um rd. 1 dB(A) im Obergeschoss und ca. 3 dB(A) im Erdgeschoss unterschritten.

Daher ist infolge des Anlagenlärms kein Immissionskonflikt zu erwarten; zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen sind daher insgesamt keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Lärmauswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen**

Infolge der geplanten Ansiedlung des Baumarktes wird sich die Verkehrsbelastung gegenüber der Situation ohne Baumarkt, aber mit vollständig besiedeltem Gewerbegebiet tags um ca. 1.000 – 2.200 Kfz/16 Stunden (Beurteilungszeit tags) erhöhen. Diese Verkehrszunahme führt auf der Bückethaler Landwehr zu einer Erhöhung der Emissionspegel tags von ca. 1,2 dB(A). Im Verlauf der B 442 erhöhen sich die Emissionspegel um rd. 0,3 dB(A).

Im Abschnitt 7.4 der TA Lärm wird zum anlagenbezogenen Verkehrslärm folgendes ausgeführt:

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen. Sonstige Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sind bei der Ermittlung der Vorbelastung zu erfassen und zu beurteilen. Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Absätze 2 bis 4. Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die vorgenannten Voraussetzungen als Auslöser für lärmindernde Maßnahmen sind kumulativ zu sehen, d.h. wenn – so wie im vorliegenden Fall – eine oder zwei der genannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden, sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verkehrsverminderung abzuleiten.

Die Mittelungspegel an den untersuchten Wohngebäuden unmittelbar an der Bückethaler Landwehr betragen derzeit zwischen 54,2 und 64,2 dB(A) tagsüber sowie 43,8 und 54,0 dB(A) nachts. Durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes erhöhen sich diese Beurteilungspegel um maximal 1,2 dB (aufgerundet 2 dB). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an den Wohngebäuden, die unmittelbar an der Bückethaler Landwehr liegen, schon durch die Entwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens tagsüber und nachts überschritten. Die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens bis zum Jahr 2020 wurde dabei bereits berücksichtigt.

Trotz der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV löst das Bauvorhaben nach den Richtlinien der TA-Lärm keine Maßnahmen gegen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen aus, da durch die Planung die Beurteilungspegel nicht um 3 dB zunehmen werden. Nachts werden durch die Planungen keine zusätzlichen Verkehre auf der Bückethaler Landwehr verursacht.

Gleichwohl verbleiben die Wohngebäude in einem lärmintensiven Milieu. Das geplante Ansiedlungsvorhaben führt während dieser Zeit jedoch nicht zu einer Erhöhung der Belastung. Anderweitige Anforderungen für Schutzmaßnahmen, die sich aus rechtlichen Vorgaben ableiten ließen, bestehen derzeit nicht.

## 8. Abwägungsgrundsätze

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das heißt, dass die in Raumordnungsplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben von der Gemeinde zu beachten sind und nicht mehr im Wege der Abwägung überwunden werden können. Zu beachten waren in dem Zusammenhang vor allem die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) - Teil II - (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 18. Juli 1994, Nds. GVBl. S. 317, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Juni 2006, Nds. GVBl. Nr. 17).

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP II) bestimmt unter 1.6 zentrale Orte und weist Bad Nenndorf als Mittelzentrum aus, in dem großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig ist. Absatz 03 zu Punkt 1.6 enthält verschiedene weitere verbindliche Vorgaben für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels.

Danach ist unter anderem die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel gemäß 1.6 Abs. 03 Satz 3 interkommunal abzustimmen.

Das interkommunale Abstimmungsgebot ergibt sich im Übrigen aus § 2 Abs. 2 BauGB. Danach können sich benachbarte Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentrale Versorgungsbereiche berufen. Die Stadt hat berücksichtigt, dass sie die zugunsten der Nachbargemeinden erfolgte raumordnerische Funktionszuweisung nicht beeinträchtigen und sich nicht darüber hinwegsetzen darf und dass die Funktionszuweisungen und übrigen Ziele der Raumordnung nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen. Beeinträchtigungen der Funktionszuweisungen sind hier aber auch nicht ersichtlich. Insbesondere werden die Städte Barsinghausen und Stadthagen durch die Ausweisung des Sondergebiets nicht in ihrer Mittelzentrenfunktion beeinträchtigt.

Die Stadt hat ihre Abstimmungspflicht sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht erfüllt. Sie hat die Gemeinden, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans unmittelbar berührt sein können, nach § 4 BauGB am Verfahren beteiligt. Als benachbarte Gemeinden (im planungsrechtlichen Sinne) wurden die Städte Barsinghausen, Gehrden, Rodenberg, Stadthagen und Wunstorf sowie die Gemeinden, Haste, Hohnhorst, und Sutfeld sowie die Samtgemeinden Lindhorst, Rodenberg,

Sachsenhagen und die Region Hannover um Stellungnahmen gebeten. Die Städte Barsinghausen und Stadthagen und die Gemeinden Suthfeld und Haste haben Stellungnahmen eingereicht.

Die Stadt hat sich unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes mit den Auswirkungen und Folgen der Flächennutzungsplanänderung auf die benachbarten Gemeinden im Einzelnen auseinandergesetzt. Sie hat etwaige Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Gemeinden gutachterlich untersuchen lassen und auch das "Regionale Einzelhandelskonzept für den erweiterten Wirtschaftsraum Hannover 2006/2007" in die Abwägung eingestellt. Dabei ist sie davon ausgegangen, dass auf die interkommunale Abstimmung - jenseits der raumordnerischen Ziele - und bei den übrigen Einwendungen die Grundsätze der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB beim Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis uneingeschränkt Anwendung finden.

Die Stadt hat bei ihrer Abwägung vorliegend insbesondere berücksichtigt, dass das interkommunale Abstimmungsgebot nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz schützt, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin eigener Planungshoheit. Ausgehend von der vorgelegten gutachterlichen Wirkungsanalyse kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass mit den getroffenen Festsetzungen auch städtebaurechtlich Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden und der Stadt Bad Nenndorf zumutbar gestaltet werden können.

## 9. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

### 9.1. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 22.070 m<sup>2</sup></b>
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 10.140 m <sup>2</sup>
- davon Freilagerflächen	ca. 2.250 m <sup>2</sup>
- davon Fläche für Stellplätze und Zufahrten	ca. 6.300 m <sup>2</sup>
- davon Pflanzflächen	ca. 3.380 m <sup>2</sup>

### 9.2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes in der Hand eines Einzeleigentümers befinden.

### **9.3. Kosten**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Bad Nenndorf keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen.

atelier stadt & haus, Essen

Bearbeitung: Mario del Vecchio