

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56

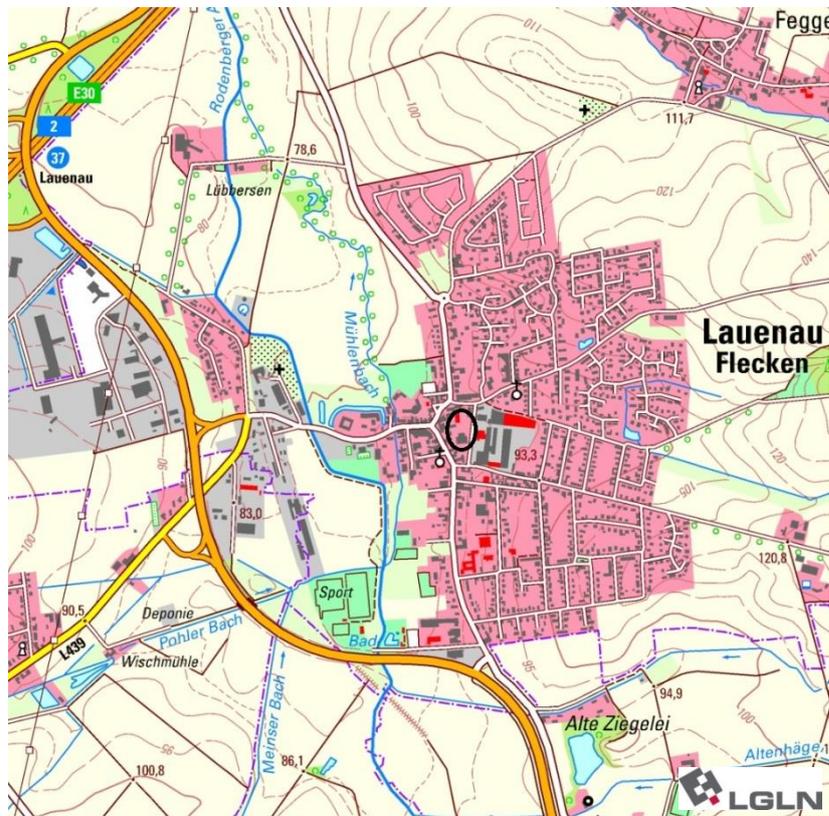
„AM MARKT“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -



FLECKEN LAUENAU

LANDKREIS SCHAUMBURG



Stand: 05.12.2021

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

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

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELT
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL.: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 6098 57 4

FORTGEFÜHRT DURCH:

HEMPEL UND TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

INFO@HEMPEL-TACKE.DE
0521/55735550

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

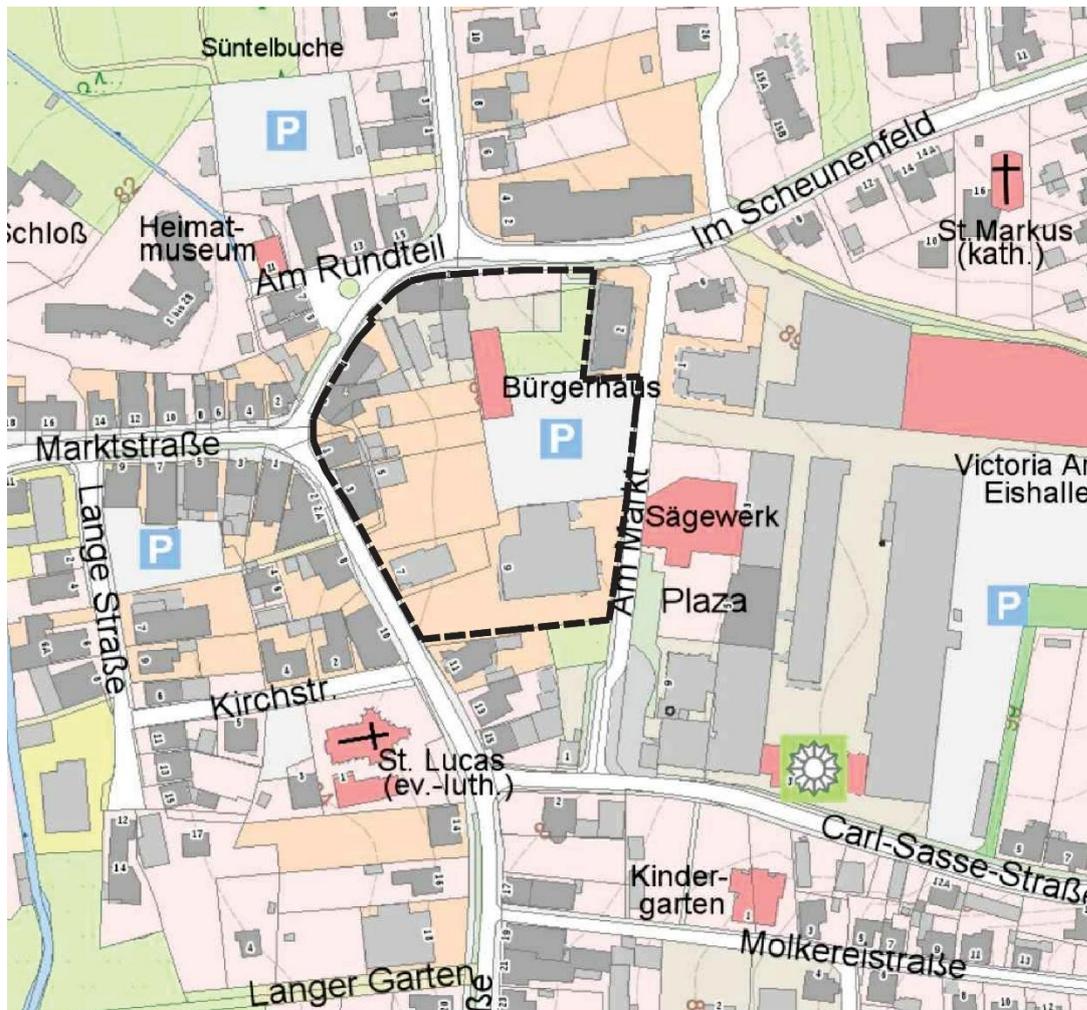
1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse.....	4
1.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau	9
1.6	Verträglichkeitsanalyse	10
1.7	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT/ STADTUMBAUMAßNAHMEN	12
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	14
3.	PLANUNGSKONZEPT	14
3.1	Nutzungsstruktur	14
3.2	Verkehrerschließung	16
3.3	Natur und Landschaft.....	17
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.4	Maßnahmen für Boden, Natur, Landschaft und Klimaschutz	19
4.5	Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten.....	20
4.6	Örtliche Bauvorschriften	21
5.	VER- UND ENTSORGUNG	22
6.	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	22
7.	NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	24
7.1	Nachbarschutz	24
7.2	Altlasten	24
7.3	Denkmalschutz.....	25
8.	STÄDTEBAULICHE WERTE	26
9.	FLÄCHENBILANZ	26
10.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
10.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	26
10.2	Kosten, Finanzierung	27
11.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	27

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Lauenau, und zwar zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“.

Die genaue Lage und die Abgrenzung gehen aus dem folgenden Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.



Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 38/2, 39/2, 42/8, 42/12, 43/2, 44/4, 44/5, 44/7, 45/5, 45/6, 46, 47/4, 47/6, 47/7, 52/3, 52/5, 52/6, 53/2, 132/14 und 139/18 sowie teilweise das Flurstück 257/7 der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die baulichen Anlagen des bestehenden EDEKA-Marktes (Marktgebäude und Stellplatzfläche), das Bürgerhaus, einen großen Parkplatz sowie im

Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“, Flecken Lauenau

Begründung –ENTWURF –

Norden eine geschotterte Stellplatzfläche und zwei Boule-Flächen. Weiterhin werden im Westen die Bestandsbebauung sowie brachliegende Wohn- und Gartenflächen mit einbezogen.

Im Osten grenzt ein Gewerbepark an. Es handelt sich dabei überwiegend um die Flächen der ehemaligen Casala – Möbelwerke. Die jetzige Nutzungsvielfalt ist hoch. Das Gelände umfasst neben einem Veranstaltungszentrum, in dem ebenfalls weitere Boule-Wettkampfbahnen vorhanden sind, u.a. div. Restaurants, ein Eiscafé und verschiedene Vereine (z.B. Leistungszentrum für Bogenschützen). Im Süden und Nordwesten schließen alte Bestandsbebauung an, die teils gewerblich genutzt wird und teilweise leer steht. Im Nordosten grenzt ein Gebäude an das Plangebiet an, das im Erdgeschoss Dienstleistungsgeschäfte (u.a. Friseur, Reisebüro) und im 1.OG Wohnungen umfasst.

Das Plangebiet liegt im Nordosten bei ca. 88 m ü NN und fällt nach Westen hin ab auf ca. 85 m ü NN.

1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

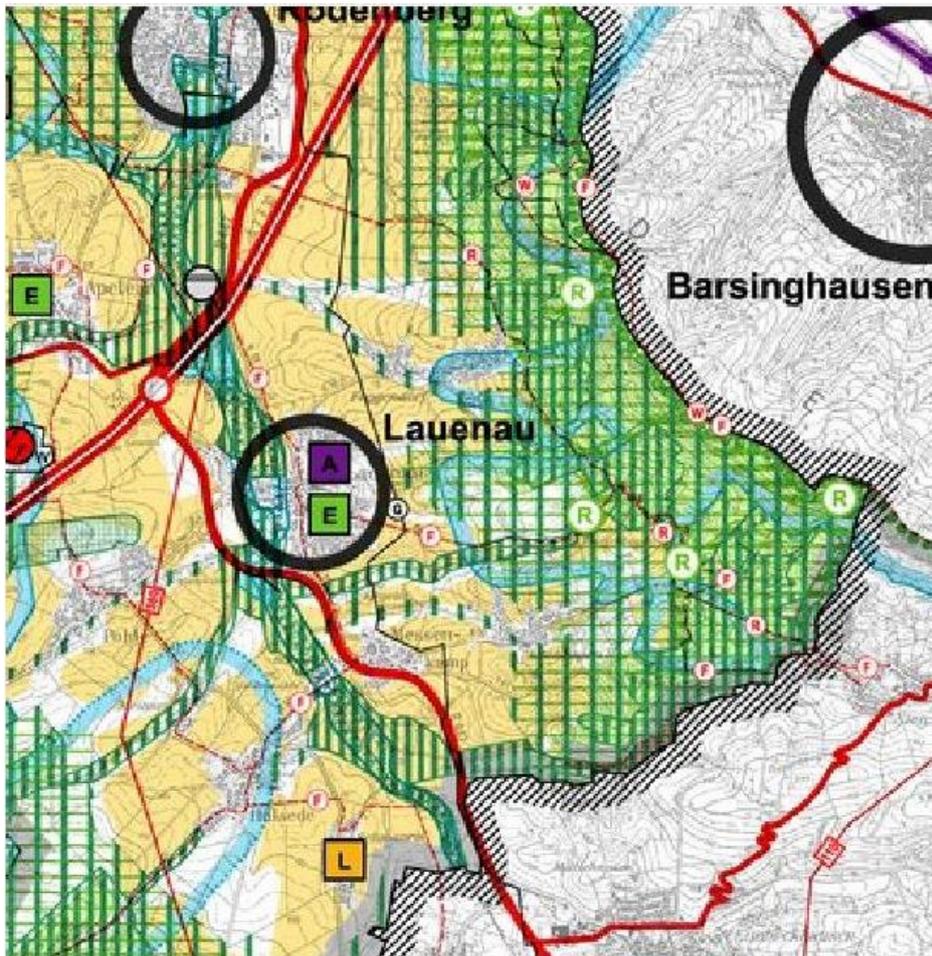
Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2012 mit Änderungen 2017 bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 2017 sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Schaumburg, 2003 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar.

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Lauenau. Lauenau ist im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Durch Lauenau führt ein regional bedeutsamer Fahrradweg von Süden nach Norden.

Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Schaumburg, 2003 (Ausschnitt, o.M.)



Die Ziele der Landes- und Regionalen Raumordnung werden in ihren wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lauenau Ortsmitte“ der Samtgemeinde Rodenberg abgehandelt und erörtert. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

1.4 Flächennutzungsplan

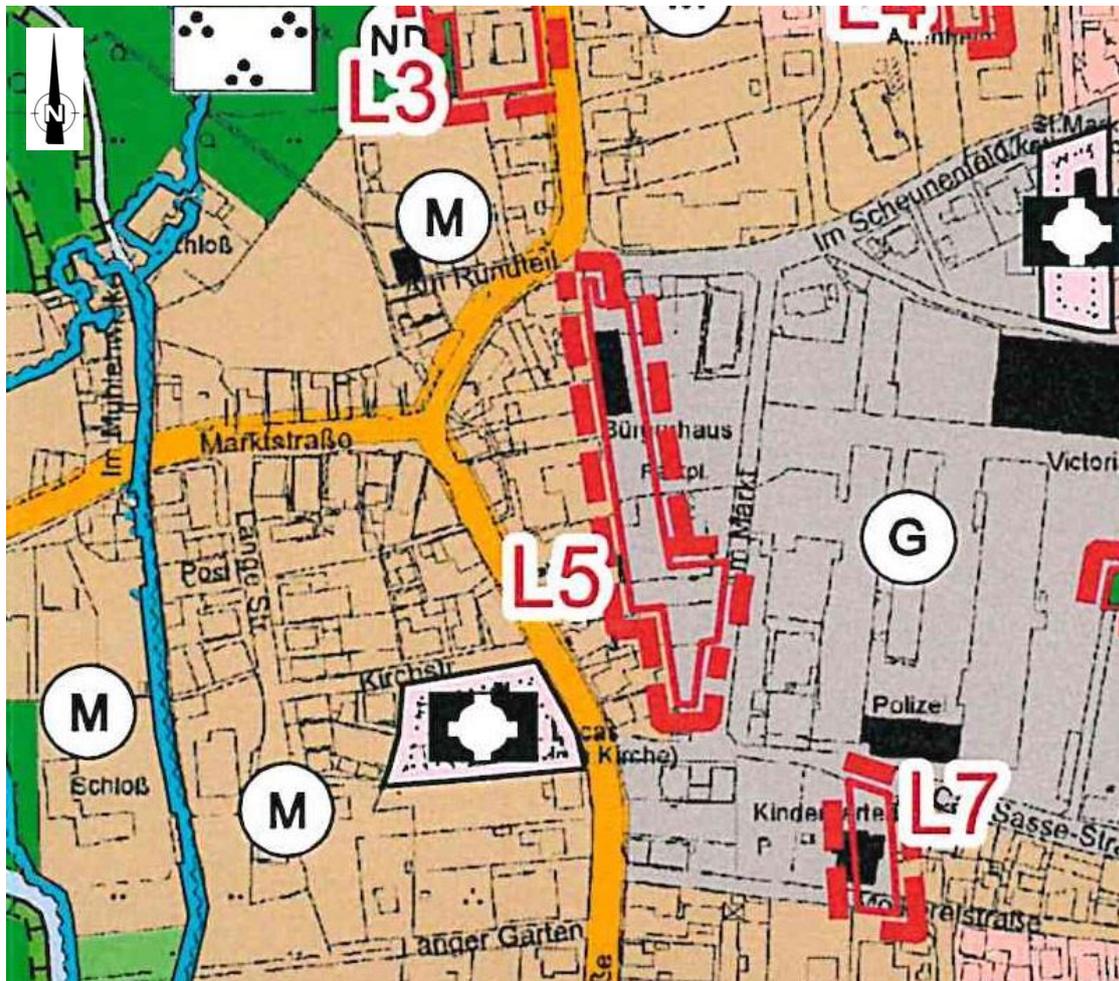
Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt innerhalb des Plangebietes gemischte und gewerbliche Bauflächen dar.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das geplante Sondergebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt in eine Sondergebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) geändert.

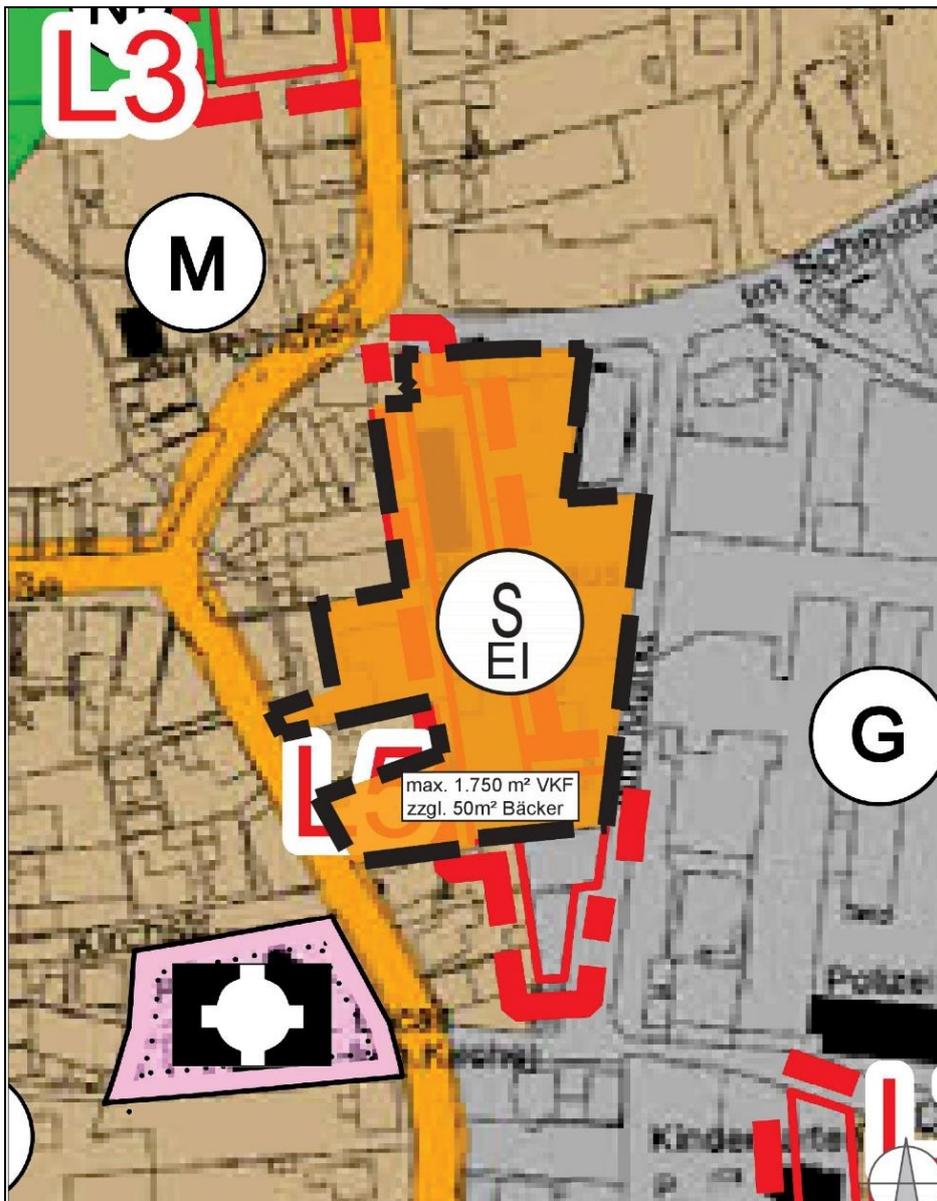
Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg berücksichtigt die Ziele der Landesplanung und regionalen Raumordnung. Sie wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

Für das geplante Urbane Gebiet ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser Bereich kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (gemischte Bauflächen).

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab)



Zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes 53. Änderung „Lauenau Ortsmitte“



Änderungsbereich	
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel	

1.5 Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau

Das Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel: "Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau", Entwurfsfassung, Dortmund, 17. Dezember 2018) wurde erarbeitet, um als politisch gestützter Fachbeitrag (im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre zu bilden.

Im Rahmen des Konzeptes wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung die Bedeutung des Einzelhandels herausgearbeitet. Zu den Zukunftsaufgaben von Lauenau zählen gemäß Konzept *„die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes [...] insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen [...]. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Ortszentrum und das neu entwickelte Gelände am Gewerbepark in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte des Fleckens zu sichern.“* (S. 3)

Ein Schwerpunkt des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist die *„Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Lauenau, inkl. Ermittlung von warengrupenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwäche-Analyse des Einzelhandelsstandortes Lauenau unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen“*.

Aufgrund von insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben sowie 43 zentrenergänzender Funktionen lässt sich der Ortskern Lauenau als strukturprägender Standortbereich beschreiben. Des Weiteren stellt sich die quantitative Nahversorgungssituation als überdurchschnittlich gut dar.

„Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a., Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Biosupermarkt) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet minimales Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Lauenau kein wesentliches Optimierungspotenzial zu erkennen.“ (S. 39)

Als übergeordnete Entwicklungszielstellung für Lauenau wird u.a. die *„Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben“* (S. 48) aufgeführt.

Der Ortskern Lauenau übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und wird daher als „zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Lauenau“ ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst u.a. auch das komplette

Plangebiet dieses Bebauungsplanes. Für den EDEKA-Markt empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Sicherung und Erweiterung sowie eine gestalterisch hochwertige Einbindung in die bestehenden Strukturen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA von rd.800 m² auf 1.600 m² untersucht.

„Insgesamt weist das Vorhaben einen positiven Beitrag für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie für die Nahversorgungsfunktion auf. Zudem kann das Vorhaben helfen, den Zusammenhang zwischen historischem Ortskern und erweitertem Kern zu stärken und die Qualität des Angebotes zu erhöhen. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen quantitativen Ausstattung ist jedoch eine abschließende Prüfung in Form einer Verträglichkeitsanalyse empfehlenswert.“

1.6 Verträglichkeitsanalyse

Für das geplante Vorhaben ist eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Edeka Marktes in Lauenau, Copenbrügger Landstraße 9 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ erstellt worden (Stadt + Handel, Entwurfsfassung, Dortmund, 22. Oktober 2020).

Die oben genannte Analyse kann im Fachbereich Bau der Samtgemeinde Rodenberg eingesehen werden und nimmt außerdem an dem Bauleitplanverfahren teil. Insofern werden hier lediglich die ausschlaggebenden Passagen wiedergegeben.

Stadt + Handel:

„Ausgangssituation und Zielsetzung

Die EKZ Lauenau GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Copenbrügger Landstraße 9 in Lauenau. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Lauenau 2019 erfolgte bereits ein Konformitätscheck hinsichtlich der geplanten EDEKA Erweiterung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m² den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht.

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer derzeitigen Gesamtverkaufsfläche von 800 m². Am Vorhabenstandort besteht zudem aktuell eine Bäckerei mit 30 m² GVKF, welche im Zuge des Planvorhabens auf 50 m² GVKF (zzgl. rd. 100 m² Café-Bereich) erweitert werden soll. In der ersten Bauphase bleibt der bestehende EDEKA Markt erhalten und wird weiter genutzt. Bei laufendem Betrieb soll zuerst der Ersatzbau errichtet werden. Nach Fertigstellung und dem Einzug in das neue Gebäude soll der Altbau rückgebaut werden, wodurch demnach keine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie zu erwarten ist. Der Bestandsbetrieb sowie das Planvorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau (vgl. EHK Lauenau 2019).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Lauenau 2019 sowie zu den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die oben aufgeführten Aspekte sowie die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Lauenau 2019 (insb. Prüfung, ob das Planvorhaben auch in der aktuellen Größenordnung den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen des EHK Lauenau 2019 erfolgte bereits ein Konformitätscheck hinsichtlich der geplanten EDEKA Erweiterung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m² den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht.

Die ergänzende Verträglichkeitsuntersuchung brachte zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der errechneten Umsatzverteilungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand sowie der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und / oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² (zzgl. 50 m² Verkaufsfläche für einen Bäcker) durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Insgesamt entspricht die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einer Größe von 950 m². Für kleinere Angebotsstrukturen, die im Einzelnen nicht im direkten

oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die folgenden Bewertungen und Einschätzungen gehen von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² (zzgl. 50 m² Verkaufsfläche Bäcker) für das Planvorhaben aus.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des historischen Kerns des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau in städtebaulich integrierter Lage und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung.
- Durch Neuaufstellung und Erweiterung des EDEKA erfolgt eine zukunftsfähige Aufstellung des Marktes und somit eine langfristige Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum. Gleichzeitig trägt die Neuaufstellung zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung der Freqüentierung im Ortszentrum und somit zu einer Sicherung der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums bei.
- Das Planvorhaben entspricht den expliziten Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Lauenau.

Das Vorhaben ist konform zu den Zielsetzungen/Grundsätzen des EHK Lauenau 2019.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Es gehen keine negativen Auswirkungen vom Planvorhaben aus. Das Planvorhaben ist demnach konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LROP-VO 2017) und zum EHK Lauenau 2019.

1.7 Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Stadtumbaumaßnahmen

„Der Flecken Lauenau sieht sich vor die Aufgabe gestellt, weiterhin das Ortszentrum des Ortsteiles Lauenau den geänderten Rahmenbedingungen wie den sich wandelnden Verhältnissen in der Wirtschaft und der Veränderung der demographischen Zusammensetzung der Bevölkerung anzupassen. Die strukturellen Probleme - auch im Zusammenhang mit Leerständen im Ortskern -hinsichtlich der Funktionserfüllung des Zentrums und noch bestehende Mängel im verkehrlichen System im Ortskern - zu benennen und im Rahmen integrativer Planungsansätze Lösungen zu entwickeln.“ (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Flecken Lauenau: Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau - Aktualisierung, Stadtumbaumaßnahmen „Lauenau-Ortsmitte“ S. 5)

„Die Gemeinde hat daher im Jahr 2007 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau - West“ beantragt. Seit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2008 sind bereits wesentliche Verbesserungen im Ortszentrum umgesetzt worden. Allerdings bestehen weiterhin Mängel, die die Entwicklung der Gemeinde gefährden.

Wesentliche Aufgabe dieser Aktualisierung der Untersuchungen aus dem Jahr 2009 ist es, die Notwendigkeit der für eine positive Zukunft von Lauenau und seiner Ortsmitte notwendigen Fortführung der begonnenen Stadtumbaumaßnahmen zu verdeutlichen.“

In der Ortsmitte befindet sich ein wesentlicher Anteil der das Ortszentrum prägenden Nutzungen, wie u.a. Einzelhandel, Fachgeschäfte, Dienstleistungen als auch Postfiliale, Bank und Apotheke. Des Weiteren ist von wesentlicher Bedeutung für den ÖPNV der ZOB an der Straße „Am Markt“ zu nennen.

Es ist jedoch auch festzuhalten, dass auch ein gewisser Leerstand in der Ortsmitte gegeben ist.

„Eine Neubesiedelung dieser Ladenlokale muss weiterhin ein wesentliches städtebauliches Ziel sein. Die Leerstände haben auf die Ortsmitte einen erheblich negativen Einfluss, der Aufenthalt im Zentrum wird so unattraktiver, der Zusammenhalt der Geschäfte und Nutzungen (die erst so eine lebendige, gern aufgesuchte Mitte für den Ortsteil tragen können) wird beeinträchtigt.“ (S. 43f)

Insgesamt weist der wesentliche Siedlungsbereich Lauenaus noch einige Mängel *„hinsichtlich der Attraktivität, der Raum- und Aufenthaltsqualität, des Freiflächenangebots, der Versorgungsstruktur und der angemessenen Nutzung des öffentlichen Raumes auf. Außerdem ist das historische Zentrum durch Leerstand - auch prägender - Gebäude und hinsichtlich der Versorgungsfunktion geschwächt.“ (S. 47)*

Um die Ortsmitte von Lauenau zu stärken, damit diese ihre Funktionen wieder besser und nachhaltiger erfüllen kann, sind Maßnahmen notwendig. Daher sollte eine nachhaltige Umstrukturierung, Stärkung und Funktionsoptimierung verfolgt werden. Ziele gemäß dem Konzept sind dabei:

- *„Stabilisierung zentraler Funktionen*
- *Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, Verbesserung seiner Aufenthalts- und Nutzungsqualität – insbesondere des Marktplatzes und angrenzender Bereiche*
- *Verbesserung / Belebung der Einzelhandelsstruktur*
- *Beseitigung von Leerstand*
- *Neubau von Gebäuden (Lückenschließung, Verbesserung der Raumbildung, Erweiterung des Wohnraumangebots*
- *Verbesserung der baulichen Struktur stark überbauter Teilbereiche*
- *Bewahrung der historischen Siedlungsstrukturen und baulichen Anlagen*
- *Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse (Fußgänger und Radfahrer)*
- *Verbesserung der Anbindung des Markplatzareals an den Gewerbepark und das*

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ wird erforderlich, um eine Erweiterung des vorhandenen EDEKA-Marktes in Form eines Neubaus planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“, soll am Standort des bereits vorhandenen EDEKA-Marktes durch einen Ersatzneubau eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Ertüchtigung und Anpassung erfolgen, die eine zukunftsorientierte Marktkonzeption zulässt. Mit dem Bauvorhaben ist eine Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.750 m², zzgl. eines Bäckers mit 50m² Verkaufsfläche, verbunden. Es handelt sich somit um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß BauNVO. Die planungsrechtliche Zulässigkeit in einem Mischgebiet ist daher nicht gegeben. Insofern ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" erforderlich.

Im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ geschaffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ 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,
- Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie insbesondere auch des Immissionsschutzes (Schallschutz).
- Sicherung der heterogenen Bestandsbebauung durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes

3. PLANUNGSKONZEPT

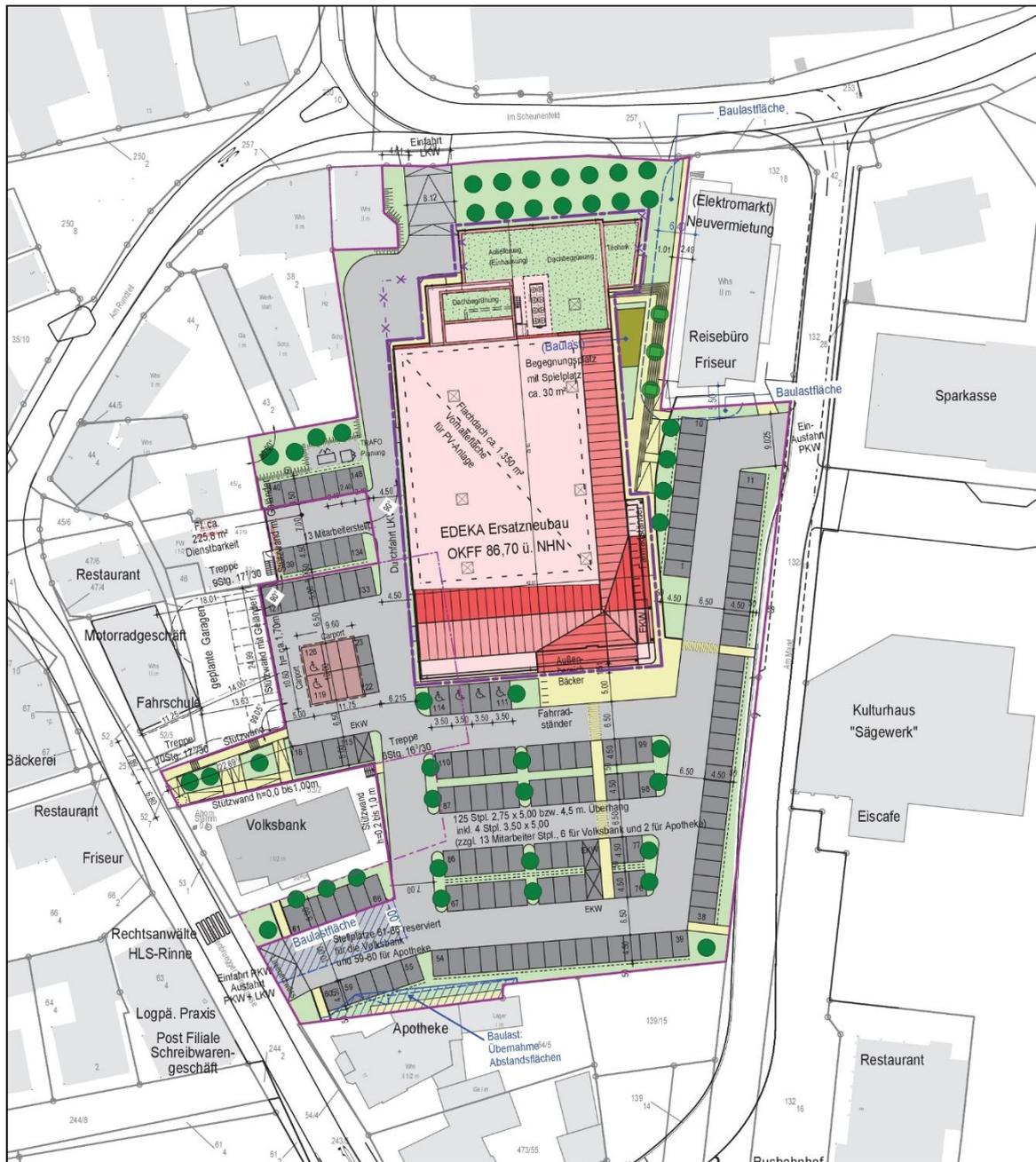
3.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept sieht im SO-Gebiet - wie in Kapitel 2 beschrieben - den Erweiterungsneubau des vorhandenen EDEKA-Marktes vor. Ziel ist eine bedarfsgerechte Steigerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf ca. 1.750 m². (zzgl. eines Bäckers mit 50m² Verkaufsfläche)

Das Marktgebäude wird im Zuge des Neubaus in den nördlichen Bereich des Plangebietes platziert. Die Anlieferung wird von der Straße „Am Markt“ im Westen nach Norden verlegt und erfolgt dort von der Straße „Im Scheunefeld“. Des Weiteren erfolgt aus nördlicher Richtung die Erschließung der Mitarbeiterstellplätze. Die Stellplätze für Kunden erstrecken sich über die restlichen Flächen des Plangebietes.

Im MU-Gebiet sind keine baulichen Veränderungen geplant. Die Festsetzungen sehen lediglich einen bestandsichernden Charakter vor.

Entwurf: Ersatzneubau EDEKA-Markt Lauenau, Planer in der Pankemühle, Berlin, Stand: 20.10.2021, verkleinert



3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kunden erfolgt über die „Coppenbrügger Landstraße“ und die Straße „Am Markt“. Die Anlieferung befindet sich im Norden des Plangebietes und erfolgt über die Straße „Im Scheunenfeld“. Über die „Coppenbrügger Landstraße“, besteht Anschluss an die B 442. Diese bietet unmittelbar Anschluss an die Bundesautobahn A 2 (Dortmund – Hannover) nordwestlich von Lauenau und südlich führt sie über Bad Münder am Deister zur B 217 (Hameln – Hannover).

Direkt südöstlich des Plangebietes befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an dem diverse Busse der Schaumburger Verkehrsgesellschaft (SVG) verkehren.

Für das Ortszentrum von Lauenau wurde eine Verkehrsanalyse durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Stand Juli 2019 erstellt. In dem Konzept wurde die vorhandene verkehrliche Situation untersucht und unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Nutzungen und damit Ansprüche an den Ortskern Maßnahmen ausgearbeitet. Das Plangebiet betreffend sind folgende Planungsmaßnahmen zu nennen:

- *„Markierung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h (statt derzeit markierter 30 km/h) im Bereich Gewerbe, Ärzte, Dienstleistungen, Eisssporthalle).*
- *Neugestaltung des zentralen Bereiches (Edeka Einzelhandel) mit überfahrbarem und an mehreren Stellen angebondenen Parkplatzbereich.*
- *Neugestaltung des Gehweges im Zuge der Straße Am Markt. Unter Berücksichtigung der Planungen auf dem zentralen Bereich (Edeka Einzelhandel) gegebenenfalls Anlage eines Gehweges nur auf einer Straßenseite.*
- *Prüfung der Einrichtung eines zusätzlichen Fußgängerüberweges („Zebrastreifen“) im Zuge der Straße Am Markt.“*

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Im Eingangsbereich befinden sich Fahrradstellplätze.

Darüber hinaus liegen dem Flecken Lauenau Verkehrsplanungen für die Umbaumaßnahmen der Straße Am Markt vor. Gemäß den Planungen sind beidseitig ein Gehweg geplant. Da jedoch die Planungen noch nicht finalisiert sind, können die Ausführungen nicht mit in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden. Des Weiteren befindet sich ein Großteil der Umbaumaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches. Zwischen Investor und Gemeinde ist abgestimmt, dass die für die Verbreiterung der Verkehrsflächen benötigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt werden. Die Erschließung im MU erfolgt über die bestehenden, angrenzenden Straßen „Coppenbrügger Landstraße“ sowie „Am Rundteil“.

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. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht erstellt worden. Eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dort enthalten.

Die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) in diesem Bereich wurde planerisch bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan eingeleitet. Im vorliegenden Bebauungsplan sind nunmehr auch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung keine wesentlichen Eingriffe vorbereitet werden, die über das jetzt bereits bestehende Maß hinaus gehen. Demgemäß werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Dennoch ist eine Einbindung in das Ortsbild und ein ausreichender Grünanteil im Hinblick auf das Stadtklima und aus gestalterischen sowie ökologischen Aspekten unerlässlich. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes dargelegt und entsprechend festgesetzt.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“, Flecken Lauenau, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nachfolgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" (L-EH) ausgewiesen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf insgesamt 1.750 m² zzgl. eines Bäckers mit 50m² Verkaufsfläche begrenzt.

Im festgesetzten SO sind die für die Einzelhandelseinrichtung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig. Festsetzungen zu den Sortimenten sind - aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich - nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um ein Marktgebäude mit Lagerflächen und sonstigen betriebsbedingten Nebenräumen (u.a. Aktenraum), Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Die zulässigen Einrichtungen entsprechen der geplanten Nutzung.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um den zentralen innerstädtischen Bereich von Lauenau. Hier findet sich eine Mischung der verschiedenen innerstädtischen Nutzungen von Wohnen über Dienstleistungen wie auch Einzelhandel. Aufgrund der hohen Nutzungsvielfalt im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, der bereits dicht bebauten Bereiche und um weiterhin vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorzuhalten, werden die Flächen als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt.

Zur Vorbeugung nicht angestrebter „trading down“-Effekte, die auch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen könnten, sind hier Bordelle, bordellartige Betriebe, Spielhallen sowie auch Tankstellen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die maximale Gebäudeoberkante wird mit 97,5 m NN festgesetzt. Da die Geländehöhen im Bereich des bestehenden Marktgebäudes bei ca. 87 m NN liegen, ist eine absolute Gebäudehöhe von ca. 10,5 m möglich; dieses ermöglicht die Ausbildung eines geneigten Daches (d.h. Giebelhöhe, gemäß Objektplanung).
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet (SO) wie auch das Urbane Gebiet (MU) über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen bedeckt werden darf, wird in dem Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“ mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an vergleichbaren Gebietstypen und stellt sicher, dass noch ein Mindestmaß an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche als Grünfläche genutzt werden kann. Überschreitungen der Grundflächenzahl sind möglich, wenn die Überschreitung durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflastermaterial ausgeglichen wird.

Die städtebauliche Dichte im MU wird durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 gedeckelt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen für den Lebensmittelmarkt wird im SO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan im SO sowie im MU durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Bereiche im SO orientieren sich dabei an der geplanten Gebäudegröße des Vorhabens. Die überbaubaren Bereiche im MU orientieren sich an der Bestandsbebauung. Die Baufenster sind im MU großzügig angeordnet, um größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Da die Bereiche der Bestandsbebauung bereits umfangreich und heterogen bebaut sind, ist hier eine weitere städtebauliche Steuerung nicht zielführend. Insofern sind Bauvorhaben diesbezüglich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

4.4 Maßnahmen für Boden, Natur, Landschaft und Klimaschutz

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz).

In diesem Fall stellt die Standortwahl die wichtigste Vermeidungsmaßnahme dar.

Das Plangebiet umfasst Bereiche, die bereits versiegelt sind. Zudem ist die Lage als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Dadurch wird die Gründung eines Neustandortes mit entsprechend höheren Versiegelungen vermieden. Vorhandene infrastrukturelle Anbindungen können genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinem weiteren Straßenbau.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Parkplatzraum sowie durch die Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Vegetationsbeseitigung (zeitliche Beschränkungen bei der Baufeldfreiräumung auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit) getroffen.

Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) ist als Grünflächen herzurichten und standortgerecht zu bepflanzen.

Zur Begrünung der Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Diese Pflanzmaßnahmen sollen einen Anteil zur Durchgrünung des Plangebietes leisten und zur Verbesserung des Kleinklimas (Schutzgut Klima und Luft) beitragen.

Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Photovoltaik und Dachbegrünung

Aus mikroklimatischer und stadtgestalterischer Sicht sollen klimafördernde Maßnahmen innerhalb des Sondergebietes umgesetzt werden.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Flachdachflächen der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 60% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

Zusätzlich sind im SO mindestens 20% der Flachdachflächen mit einer Dachneigung von 0 - 7° von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen mit einem mindestens 6 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen. Bauliche Aufbauten vorgelagerter Dachflächen sollen mit hochstieligen Pflanzen begrünt werden.

Energetische Bauweise

Der Baukörper soll möglichst als Energieeffizienz-Gebäude ausgeführt werden. Abweichungen sind besonders zu begründen und mit einem energetischen Alternativvorschlag zu versehen.

4.5 Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Coppenbrügger Landstraße“ und die Straßen "Am Markt" sowie „Im Scheunenfeld“. Die Erschließung des Sondergebietes wird

auf die geplanten Zufahrten an den jeweiligen Straßen beschränkt. Für Kundenverkehr wird das Plangebiet über die Straßen „Am Markt“ sowie „Coppenbrügger Landstraße“ erschlossen. Die Anlieferung sowie die Erschließung für Mitarbeiterstellplätze erfolgt im Norden über die Straße „Im Scheunefeld“. Die Zu- und Abfahrtsverkehre werden sich somit auf verschiedene Straßen verteilen. In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Durch gestalterische Festsetzungen soll einerseits sichergestellt werden, dass sich das im Zuge der Neubebauung entstehende Gebäude hinsichtlich seiner Form in die Umgebung einfügt, und andererseits den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen wird.

Da das Plangebiet und die Umgebung einen sehr heterogenen Charakter aufweisen, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen im SO auf Festsetzungen zur Dachausbildung, Werbeanlagen und Fassadengestaltung.

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sowie zur optimalen Ausrichtung der Photovoltaikanlagen sind im SO Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Flachdächer – d.h. hier Dächer mit einer Neigung von bis zu 2° - sind bei Hauptbaukörpern als Gründächer (vgl. Punkt 4.4) auszuführen. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15° - 45° auszuführen.

Bei den zulässigen Dachformen wurden die Formen gewählt, die sich auch in der umgebenen Dachlandschaft wieder finden. Damit ist ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung des Gebäudes gegeben, auffallende bzw. an dieser Stelle ästhetisch unpassende Dachformen sind somit nicht zulässig.

Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und das Marktgebäude nicht als auffälliger Fremdkörper wahrgenommen wird. Dafür sind insbesondere rote Ziegel zu verwenden. Zudem sind Wandverkleidungen und Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate), unzulässig. Die Fassade soll in gewissen Abständen durch Holzelemente aufgelockert werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude eine gewisse Wertigkeit ausstrahlen und im Umfeld der anschließenden Gebäude als positive Bauwerke wahrgenommen werden.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und das geplante Vorhaben in die Umgebung zu integrieren, werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen zu den Werbeanlagen getroffen.

Zulässig sind Werbeanlagen, wenn diese an der Stätte der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht werden und der Anteil der Werbefläche 20% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet. Außerdem sind maximal zwei selbstständige Werbeanlagen in Form eines Werbepylons in den Einfahrtsbereichen mit einer maximale Höhe ca. 5,0 m und maximal sieben Werbeanlagen in Form eines Fahnenmastes mit einer maximale Höhe

von ca. 8,5m festgesetzt. Unzulässig sind Werbung mit wechselndem Licht, Wechselwerbung und Werbeanlagen oberhalb der Attika.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der örtlichen Situation im Plangebiet sowie dessen Umfeldes sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die Örtlichen Bauvorschriften tragen dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude als ein für die Öffentlichkeit wahrnehmbares Gesamtbild in das Ortsbild einfügen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Es handelt sich hier um eine Bestandsüberplanung. Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind bereits grundsätzlich sichergestellt.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schaumburg (AWS) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die bereitzustellende Löschwassermenge soll über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Zur Löschwasserentnahme stehen im direkten Umfeld Hydranten zur Verfügung: Gemäß der Messung vom 16.08.2021 in Lauenau, Am Markt Nr. 9 sowie der Aussagen des Wasserverbandes Nord-schaumburg vom 08.10.21 kann eine Löschwasserentnahme von 1.600l/min bzw. 96m³/Std über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Dazu zählt auch die Möglichkeit weiterer Entnahme von Löschwasser aus der naheliegenden Mühlenaue.

Hinweis zur Regenwassernutzung: Sofern möglich soll das Regenwasser für die Bewässerung der Bäume und Grünanlagen auf den Park- und Spielplätzen genutzt werden. Des Weiteren sollen Zisternen Niederschlagwasser zurückhalten. Zusätzlich soll eine Brauchwasseranlage für die Nutzung der Toilettenspülung umgesetzt werden.

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Vorbelastung

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm gilt: *„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf...aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte...um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“*

Die an den Immissionsorten IO 1, IO 2 und IO 4 bis IO 10 geltenden Immissionsrichtwerte werden im Tagzeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten. (vgl. Immissionsorte IO1 bis IO10, Tab. 15, Seite 26 Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 56

„Am Markt“ in Lauenau; Gicon Dresden) Gleiches gilt für alle Immissionsorte im Nachtzeitraum. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist somit nicht erforderlich.

Für den Immissionsort IO3 wird dagegen im Tagzeitraum eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) prognostiziert. Daher ist die Vorbelastung zu überprüfen.

Schallschutz

Ein Vorhabenträger plant für den EDEKA-Markt in der Coppenbrügger Straße 9 in Lauenau die Errichtung eines Ersatzneubaus mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.750 m² zzgl. 50m² Verkaufsfläche für einen Bäcker. Im Zuge dieser Planung wurde durch den Flecken Lauenau die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Markt“ beschlossen, mit dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde durch das Ingenieurbüro GICON ein schalltechnisches Gutachten in Form einer detaillierten Schallimmissionsprognose nach DIN 18005-1 erstellt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung der folgenden Auflagen eingehalten werden:

- Die Öffnungszeit ist auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.
- Der Lieferverkehr mit Lastkraftwagen ist ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- Das Tor der Anlieferhalle ist während der Entladung der LKW geschlossen zu halten.
- Die Fahrwege auf der Parkplatzfläche sind mit Asphalt auszufahren.
- Die für die einzelnen im Freien geplanten Schallquellen der Technischen Gebäudeausrüstung angegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel sind vom Hersteller zu gewährleisten und nach Inbetriebnahme einzuhalten. Eine Abweichung ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch möglicherweise entstehenden Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen wurden folgende Ergebnisse prognostiziert:

- Die Beurteilungspegel halten die an den Immissionsorten für die jeweilige Gebietskategorie gemäß Nr. 6.1 TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum ein und unterschreiten diese im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB(A).
- Die Maximalpegel kurzzeitiger Geräuschspitzen halten die an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte ein.
- Die an allen Immissionsorten berechneten Beurteilungspegel der Gesamtbelastung halten die im Tagzeitraum gemäß Nr. 6.1 TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte ein.

Insgesamt wird den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

Verkehrslärm

Der auf dem Betriebsgelände auftretende anlagenbezogene Fahrverkehr ist Bestandteil der vorliegenden Schallimmissionsprognose. Um das Betriebsgelände jedoch erreichen zu können, ist die Nutzung öffentlicher Verkehrswege erforderlich. Dies betrifft in diesem Fall die Coppenbrügger Landstraße, die Straße „Im Scheunenfeld“ und die Straße „Am Markt“. Die geplante Filiale hat somit Auswirkungen auf den von den o.g. Straßen ausgehenden Verkehrslärm. Zur Beurteilung dieser Auswirkungen erfolgt eine Überprüfung der Anforderungen gemäß Nr. 7.4 TA Lärm, wonach, Zitat: *"Gerausche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern...durch organisatorische Maßnahmen verringert werden..."* sollen, wenn...

1. der Beurteilungspegel für Verkehrslärm um mehr als 3 dB(A) erhöht wird,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /1/ erstmals/weitergehend überschritten werden.

Die drei Kriterien gelten kumulativ, d.h. diese müssen gleichzeitig erfüllt sein. Aus sachverständiger Sicht wird nach eingehender Prüfung eingeschätzt, dass mindestens das Kriterium Nr. 2 nicht erfüllt wird. Daher ergibt sich für den anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Verkehrsraum kein Erfordernis von Maßnahmen.

7. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

7.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden. Die Konformität zu den entsprechenden Regelungen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

7.2 Altlasten

Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich zu informieren. Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

7.3 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- und/oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzeigepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg gemeldet werden.

Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des historischen Ortskerns von Lauenau, das ursprünglich Schwedesdorf genannt wurde (urkundliche Ersterwähnung 973/1059 als Sundesdorf im Codex Eberhardi). Bei in den Boden greifenden Erdarbeiten in Flächen, die bislang nicht durch das Bestandsgebäude überbaut sind, ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde aus der mittelalterlichen Besiedlungsphase zu rechnen. Von dem westlich benachbarten Grundstück Marktstraße Nr. 1 sind bei Baubeobachtungen 2015 Funde und Befunde des 15./16. Jahrhunderts zutage gekommen (Lauenau FStNr. 14).

Archäologische Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.
2. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.

3. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.

4. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).

5. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566- 15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

6. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

9. FLÄCHENBILANZ

B-Plan Nr. 56 „Am Markt“	Fläche (m²) ca.	Fläche (ha) ca.	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet (SO) „L-EH“	10.354	1,0	71,7%
Urbanes Gebiet (MU)	3.917	0,4	27,1%
Grünfläche40	0,0	0,2 %
Geltungsbereich, gesamt:	14.436	1,4	100,0%

10. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“, Flecken Lauenau

Begründung –ENTWURF –

10.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

11. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- *Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt* -