



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

FORTGEFÜHRT DURCH:

HEMPEL UND TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

INFO@HEMPEL-TACKE.DE
0521/55735550

INHALTSÜBERSICHT

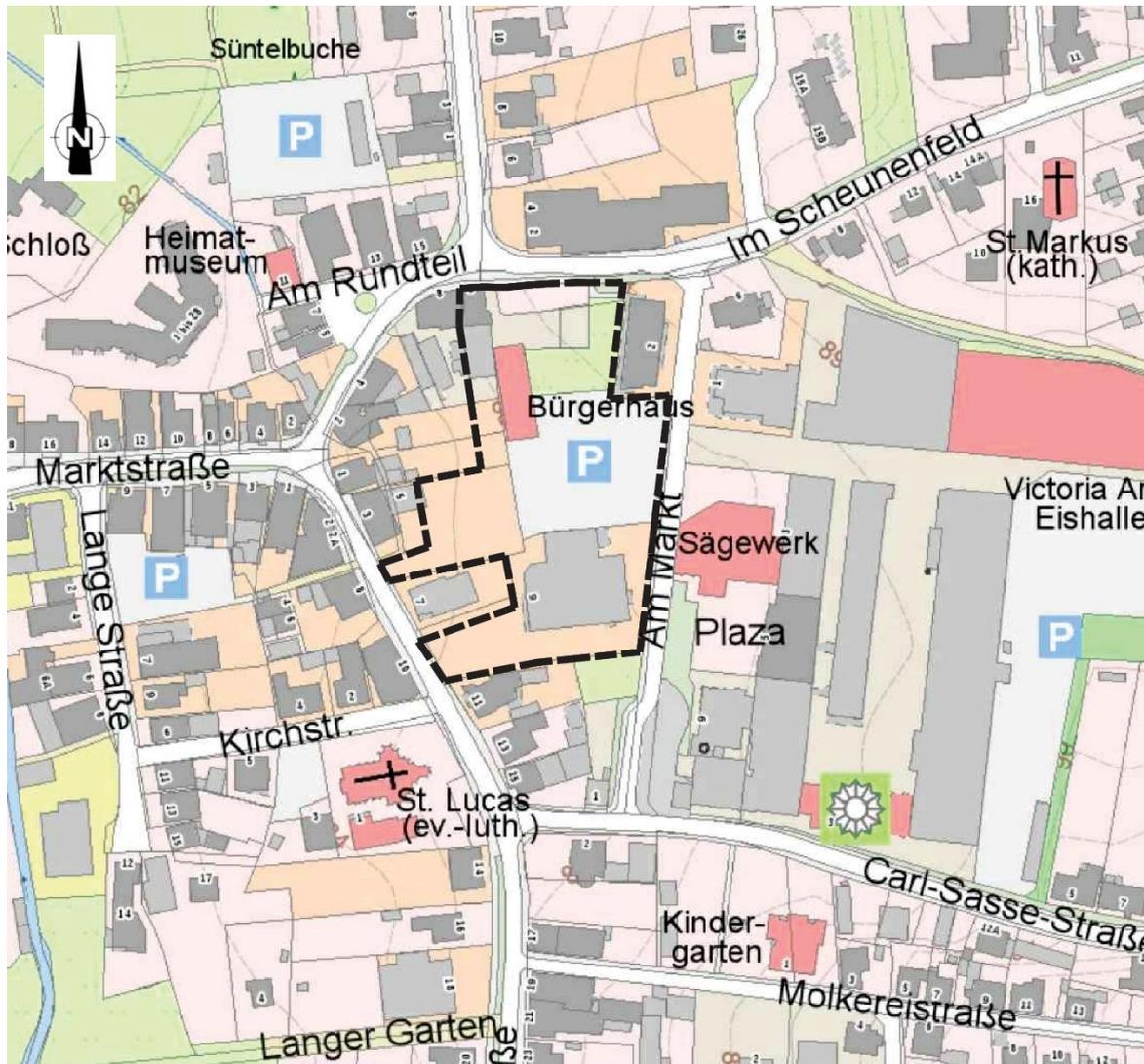
PLANZEICHNUNG:

- I. ÜBERSICHTSKARTE
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

PLANBEGRÜNDUNG

- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE

I. ÜBERSICHTSKARTE MIT LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES (o.M.)



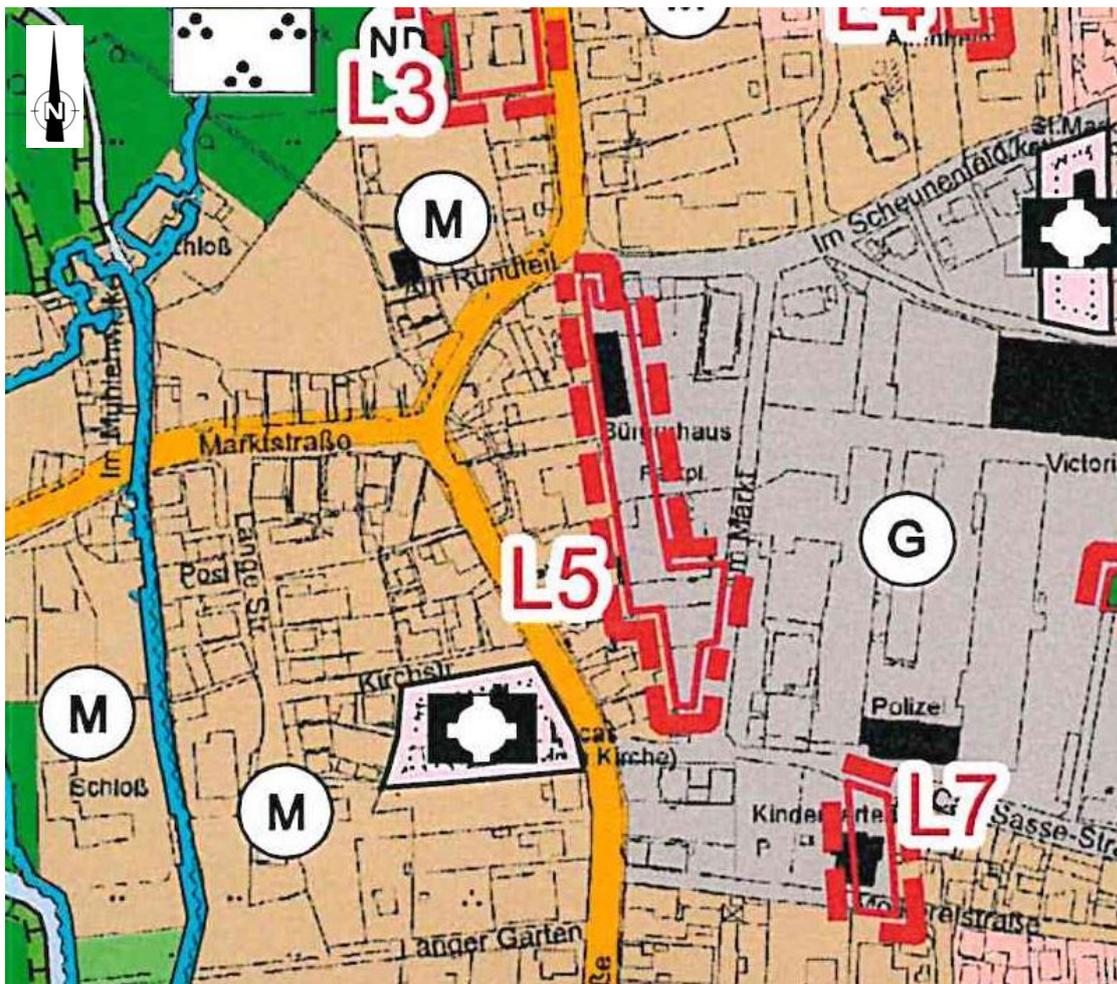
II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.)



III. BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung.....	7
2 Ziele der Landes- und Regionalplanung	7
3 Einzelhandelskonzept	13
4 Verträglichkeitsanalyse	14
5 Lage, Geltungsbereich und Grösse des Änderungsgebietes.....	16
6 Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes	16
7 Ziele und Zwecke der Planänderung.....	17
8 Standortwahl.....	17
9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
10 Darstellungen der Planänderung	18
11 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	18
12 Erschliessung, Infrastruktur.....	19
13 Flächenbilanz	20
14 Verfahren/Abwägungsvorgang.....	20

1 VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Im Flecken Lauenau, 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 des Lebensmittelmarktes von derzeit ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.750 m² verbunden. Es handelt sich somit um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß BauNVO, so dass die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Flecken Lauenau innerhalb des Änderungsbereiches derzeit überwiegend eine gewerbliche Bauflächen sowie teils eine gemischte Bauflächen dar. Zusätzlich stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches teilweise Flächen der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Der Bereich L5 wurde im Rahmen der 46. Änderung von ehemals Grünfläche zu gewerbliche Baufläche angepasst. Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“ soll nun die planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.750 m² (zzgl. 50 m² Bäcker) vorgesehen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung in eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

2 ZIELE 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.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

2.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden“ (LROP 2017, S.1).

„2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

[...]

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

[...]

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

[...]

03 [...]

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (Ziel)

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral) (Grundsatz).

Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*

- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

[...]

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

[...]

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulich oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.

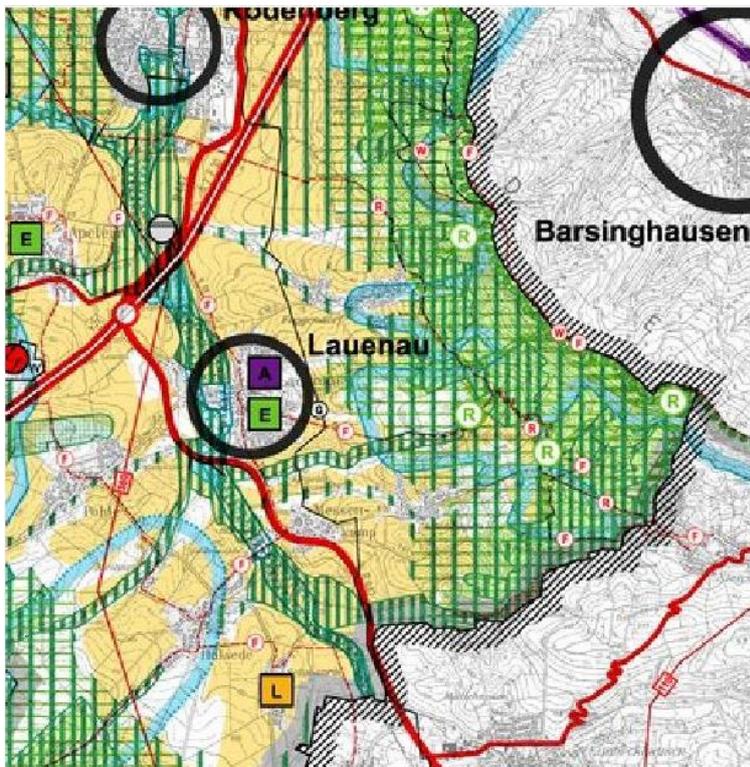
[...]

08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)“ (LROP 2017, S.9ff.).

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

Das Plangebiet befindet sich im zentralen 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 von Süden nach Norden ein regional bedeutsamer Fahrradweg.

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



Aus der beschreibenden Darstellung zum RROP sind folgende Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung von Relevanz:

„D 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur

D 1.1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Schaumburg

D 1.1.02

Bei der Ermittlung des örtlichen Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen für gemeindliche Bauleitplanungen sind die überörtlichen Gesamtzusammenhänge der regionalen Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

[...]

D 1.1.03

Für den Landkreis Schaumburg ist eine nachhaltige Raumentwicklung anzustreben. Dabei sind die regionalen Besonderheiten und endogenen Potenziale der vielfältigen Landschafts- und Siedlungsstruktur zu stärken und weiterzuentwickeln.

[...]

D 1.6 - Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen

D 1.6.03

Auf der regionalen Ebene sind folgende Gemeindeteile als grundzentrale Standorte (Grundzentren) festgelegt:

[...]

in der Samtgemeinde Rodenberg:

- OT Rodenberg und*
- OT Lauenau,*

[...]

In dem hierarchischen Zentralörtlichen System haben die einzelnen Zentralen Orte folgende Aufgaben:

- Die standörtlich festgelegten Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.*
- Die standörtlich festgelegten Grundzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen.*

Zentrale Orte haben als Standorte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen, so dass in allen Teilen des Landkreises Schaumburg die zentralen Einrichtungen entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.

Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittel- und Grundzentren des Landkreises sind durch eine Stärkung der grund- bzw. mittelzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern.

Dieses soll insbesondere erreicht werden durch:

- den Erhalt bzw. die Schaffung bedarfsgerechter multifunktionaler und städtebaulich attraktiver Zentrenbereiche;*
- eine Bündelung möglichst vielfältiger Bildungs-, Sozial-, Kultur- und Freizeitangebote;*
- eine Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralörtlichen Standorte durch den Erhalt und die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere von Fuß- und Fahrradwegen als auch der Straßen und durch eine Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie*
- eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Standorte.*

D 1.6.04

Die räumliche Konzentration von überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten Fachmärkten (Fachmarkttagglomerationen) mit innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen außerhalb städtebaulich integrierter Standorte ist zu verhindern.“

Einordnung der raumordnerischen Ziele

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Samtgemeinde Rodenberg mit den o.g. raumordnerischen Zielen und Grundsätzen auseinandergesetzt. Dazu wurde das Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel: "Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau", Entwurfsfassung, Dortmund, 17. Dezember 2018) aufgestellt und entsprechend planerisch berücksichtigt. Dieses wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des LROP Niedersachsen erarbeitet.

Gemäß dem LROP Niedersachsen 2017 wird als ein raumordnerisches Ziel die nachhaltige Nutzung vorhandener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen verfolgt. Um bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortskerne zu wahren und zu stärken ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 das Integrationsgebot festgelegt. Danach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

„Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung des Ortszentrums Lauenau als einziger zentraler Versorgungsbereich des Fleckens Lauenau sachgerecht. Der in der Abbildung 25 des Einzelhandelskonzeptes abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum“ ist als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP einzustufen. Die im Kapitel 7 des Einzelhandelskonzeptes im Hinblick auf die Konformität zum Einzelhandelskonzept bewerteten Prüfstandorte Coppenbrügger Landstraße 9 und Coppenbrügger Landstraße 29 liegen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Lauenau. Die hier geplanten Erweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) und Lebensmitteldiscounters (Netto) stehen somit als Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich im Einklang mit dem Integrationsgebot des LROP 2017“ (Landesplanerische Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 15.05.2019).

Insgesamt betrachtet ist das Planungsvorhaben aus hiesiger Sicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Es ist kongruent zu den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen und trägt heute und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung in Lauenau bei.

3 EINZELHANDELSKONZEPT

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 Entwicklungskonzepts) 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 dieser Flächennutzungsplanänderung. 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.“

4 VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

Für das geplante Vorhaben ist eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Edeka Marktes in Lauenau, Coppenbrügger 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 Coppenbrügger 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 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 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 Frequentierung 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 Beeinträchtungsverbot 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.

5 LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Änderungsgebiet befindet sich im inneren Ortsbereich von Lauenau, und zwar zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

6 DERZEITIGE NUTZUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich umfasst die baulichen Anlagen des bestehenden EDEKA-Marktes (Marktgebäude und Stellplatzfläche), das Bürgerhaus, einen großen Parkplatz sowie im Norden eine geschotterte Stellplatzfläche und zwei Boule-Flächen. Weiterhin werden im Westen 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, u.a. div. Restaurants, ein Eiscafé und verschiedene Vereine (z.B. Leistungszentrum für Bogenschützen). Im Süden und Nordwesten schließt 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.

7 ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Die vorliegende 53. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit dem Ziel durchgeführt, eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ darzustellen, um die vorgesehene Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes in Form eines Neubaus planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.750 m² (zzgl. 50 m² Bäcker) vorgesehen.

8 STANDORTWAHL

Die Standortwahl ergibt sich aus der Lage des vorhandenen EDEKA-Marktes. Da es das Ziel dieser Planung ist, den Neubau eines vorhandenen EDEKA-Marktes auf gleichem Grundstück planungsrechtlich abzusichern, ergeben sich keine weiteren Alternativstandorte.

Im Rahmen des o.g. Gutachtens (Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau) wurde festgestellt, dass der Standort bzw. die Erweiterung grundsätzlich verträglich ist.

Dementsprechend wurden keine alternativen Standorte untersucht.

9 BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

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.

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

Auf die Belange der Umwelt wird im Umweltbericht (siehe IV.) eingegangen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe durchzuführen. Es zeigt sich, 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 der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt und entsprechend festgesetzt.

10 DARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt innerhalb des Änderungsbereiches „gewerbliche Bauflächen“ (G) sowie „gemischte Bauflächen“ (M) dar sowie Teile des Geltungsbereiches der 46. Änderung.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (Erweiterung eines EDEKA-Marktes) zu ermöglichen, wird die Darstellung in eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

11 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Natur und Landschaft

Durch die Änderung der Darstellung in eine Sonderbaufläche wird die Inanspruchnahme von überwiegend bereits baulich geprägten Flächen vorbereitet. Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind kaum zu erwarten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich, dass keine Eingriffe vorbereitet werden, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen. Insofern werden in dieser Hinsicht - abgesehen von Maßnahmen zur Eingrünung vor Ort - keine weiteren Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

Immissionsschutz – Schallschutz

Um Nutzungskonflikte der geplanten Einzelhandelsnutzung mit den angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“) ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Würdigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 durch den Flecken Lauenau bezogen auf das geplante Erweiterungsvorhaben. Im Laufe des Verfahrens wurde mittels des schalltechnischen Gutachtens geprüft, welche Lärmauswirkungen das Vorhaben auf die umliegenden Nutzungen hat. Das Ergebnis soll in den Bebauungsplan einfließen.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes 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.

12 ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die **verkehrliche Anbindung** des Änderungsgebietes erfolgt über die „Coppenbrügger Landstraße“ und die Straße „Am Markt“.

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es handelt sich hier um eine Bestandsüberplanung. Die Versorgung 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.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Darstellung	Größe ca. (m ²)	Größe (ha)	Flächenanteil
Geltungsbereich	10.882	1,1	100,0%
davon:			
Sondergebiet	10.882	1,1	100,0%

14 VERFAHREN/ABWÄGUNGSVORGANG

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -