

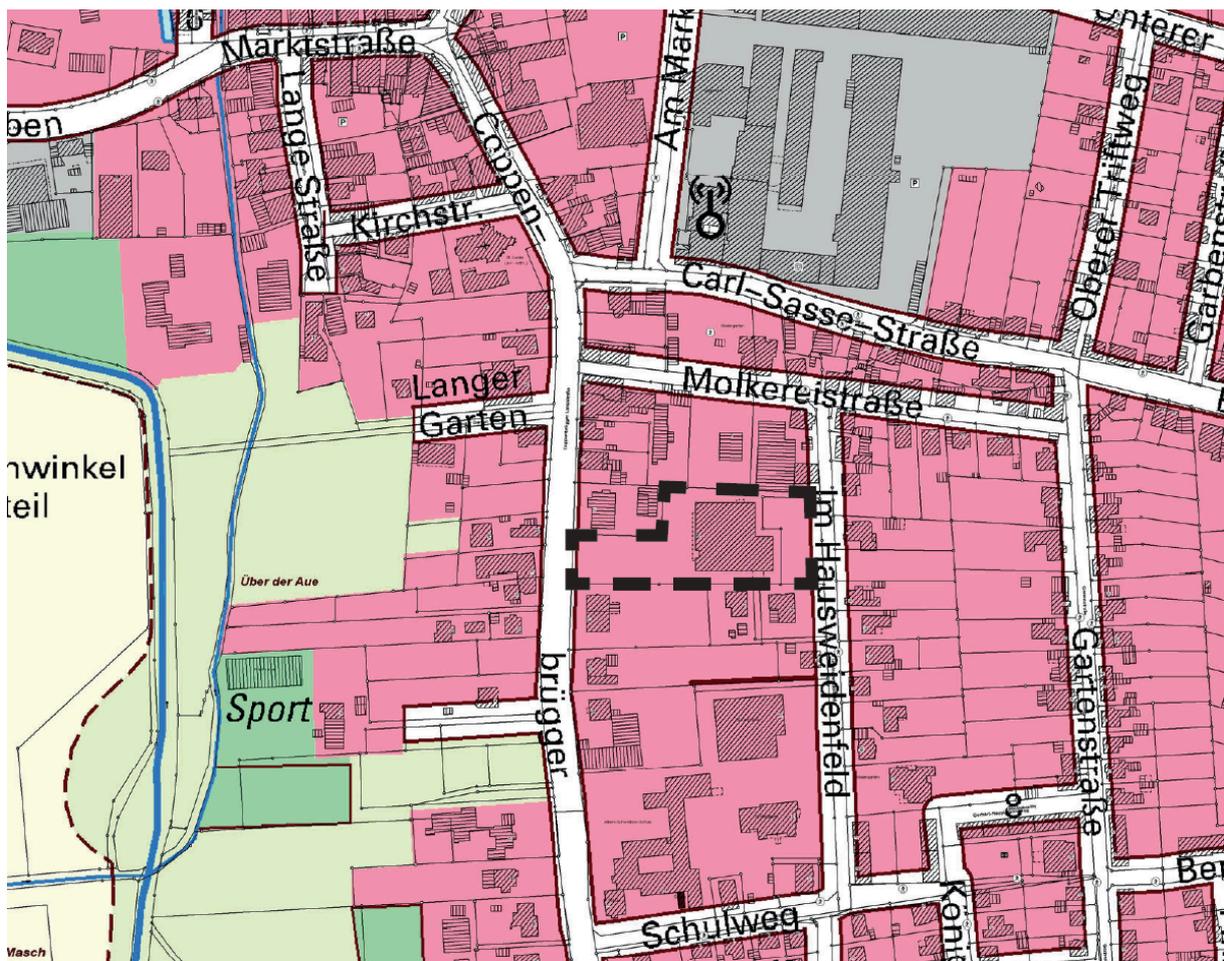
Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Samtgemeinde Rodenberg, Flecken Lauenau

Bebauungsplan Nr. 40

»Im Hausweidenfeld II«, 2. Änderung



ABSCHRIFT - Stand: August 2020

Auftragnehmer | post welters + partner mbB
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 0231 / 47734860
Fax: 0231 / 554444
E-Mail: info@post-welters.de



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Auftraggeber | 5. BEMA Grundstücksverwaltung GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Datum | August 2020

Inhalt

1.	Einführung	4
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3.	Verfahrensart.....	5
2.	Planungsrechtliche Situation	6
2.1.	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2.	Flächennutzungsplan.....	7
2.3.	Bebauungsplan.....	7
2.4.	Landschaftsplan.....	8
2.5.	Einzelhandelskonzept	8
3.	Beschreibung der Bestandssituation	10
3.1.	Stadträumliche Einbindung.....	10
3.2.	Bebauung und Nutzung.....	10
3.3.	Eigentumsverhältnisse	11
3.4.	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.5.	Belange der Denkmalpflege	11
4.	Städtebauliche Planungsziele	14
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	14
4.2.	Nutzungskonzept	14
4.3.	Erschließungskonzept.....	14
4.4.	Freiraumkonzept.....	15
4.5.	Ver- und Entsorgung.....	15
5.	Inhalte der Planung	16
5.1.	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 4 und 11 BauGB).....	16
5.2.	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
5.2.1.	Grundflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO).....	17
5.2.2.	Höhe baulicher Anlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	17
5.2.3.	Überschreitung der Höhe der baulichen Anlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	18
5.3.	Vollgeschosse (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	18
5.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
5.4.1.	Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)	18
5.4.2.	Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	18
5.4.3.	Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	19
5.5.	Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO).....	19
5.6.	Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
5.7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	19
5.8.	Gestalterische Festsetzungen	21
5.8.1.	Werbeanlagen	21
5.8.2.	Gestaltung von Dachflächen	22
6.	Hinweise	22
6.1.	Artenschutz	22
6.2.	Baumschutzsatzung.....	22
6.3.	Kampfmittel	22
6.4.	Denkmalschutz.....	22
7.	Auswirkungen der Planung	23
7.1.	Flächenbilanz	23
7.2.	Verkehrliche Auswirkungen.....	23
7.3.	Bodenordnende Maßnahmen.....	23
7.4.	Kosten und Finanzierung	23
8.	Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel	23
9.	Quellen	25

Der in Rede stehende Standort befindet sich in integrierter Lage des Flecken Lauenau und liegt im (im Einzelhandelskonzept des Flecken Lauenau ausgewiesenen) zentralen Versorgungsbereich. Hier gilt es entsprechend des Einzelhandelskonzeptes des Flecken Lauenau die Nahversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben, plant die Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG die bestehende Filiale an der Coppenbrügger Landstraße zurückzubauen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Im Zuge der Neuerrichtung soll die Verkaufsfläche von derzeit 809 qm auf max. 1.150 qm erweitert werden. Hiermit soll einerseits der logistische und betriebliche Ablauf der Filiale optimiert, andererseits der Kundenservice verbessert werden, um so den gestiegenen Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden. Die Modernisierung der Filiale inklusive einer Verkaufsflächenerweiterung und einer zeitgemäßen Inneneinrichtung ist erforderlich, um Kundenansprüchen auch im Hinblick auf den demographischen Wandel gerecht zu werden (u.a. Verbreitung von Verkaufsgängen, Höhenreduzierung der Verkaufsregale). Mit dem Vorhaben wird ein Beitrag geleistet, um die Nahversorgungsfunktion am Standort an der Coppenbrügger Landstraße 29 langfristig zu sichern. Darüber hinaus ist es geplant, den Lebensmittel-Discounter durch untergeordnete Konzessionäre und/oder Dienstleistungsbetriebe zu ergänzen.

Die Zulässigkeit der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 qm für den Standort wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung bereits untersucht (s. Kap. 8). Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes in Form eines Neubaus am gleichen Standort geschaffen werden.

Darüber hinaus ist es geplant, im Osten des Plangebietes entlang der Straße Im Hausweidenfeld die Realisierung einer Wohnnutzung zu ermöglichen und so die östlich angrenzenden Wohnbereiche zu ergänzen.

1.3. Verfahrensart

Der Verwaltungsausschuss (VA) hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 » Im Hausweidenfeld II«, 2. Änderung beschlossen. Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Fallgestaltung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB möglich ist:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. für Maßnahmen der Innenentwicklung
- die (geplante) zulässige Grundfläche (GRZ) liegt in einer Größenordnung unter 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- durch den Bebauungsplan werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Planung nicht zu beachten.

Unter Bezugnahme auf Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist festzustellen, dass es sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. In der Anlage 1 des UVP sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, die nach UVP der UVP-Pflicht unterliegen. Unter Berücksichtigung der Größe des Planungsbereiches, der angestrebten Nutzungen und des geplanten Umfangs der Stellplatzanlagen löst das Planvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer UVP aus. Die Bedingungen des § 13a Abs. 2 unter Bezugnahme auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sind erfüllt und eine UVP nicht erforderlich. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf umweltrelevante Fragestellungen werden demnach im Rahmen dieser Begründung abgehandelt. Da es sich bei dem Vorhaben um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt, wird unter Bezugnahme auf Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen. Gemäß dieser Untersuchung löst das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aus (vgl. post welters + partner, Vorprüfung des Einzelfalls, April 2020).

Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB verzichtet.

Anregungen und Stellungnahmen zur Planung konnten im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen zu berücksichtigen. Folgende Ziele und Grundsätze für den Siedlungsraum gilt es daher zu beachten:

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

05, Satz 4: Es sind zu sichern und zu entwickeln [...] in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

01: Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Auf dieser ist neben Wohnnutzungen bspw. ebenfalls Einzelhandelsmärkte sowie Gaststätten zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß 13a BauGB berichtigt.

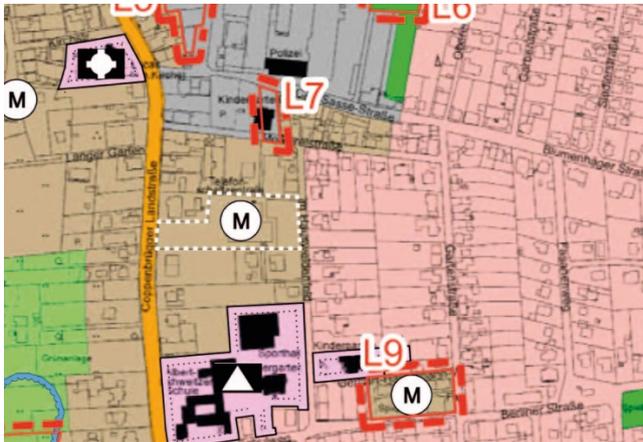


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3. Bebauungsplan

Das in Rede stehende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 »Im Hausweidenfeld II« von 1995 sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 »Im Hausweidenfeld II« von 1998.

Der Bebauungsplanes Nr. 40 »Im Hausweidenfeld II« setzt für einen großen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet fest. Die GRZ und GFZ sind mit 0,6 festgesetzt, ein Vollgeschoss ist zulässig. Auf der Stellplatzanlage sind die Anpflanzung von Bäumen sowie in den Randbereichen der Stellplatzanlagen und des Plangebietes weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

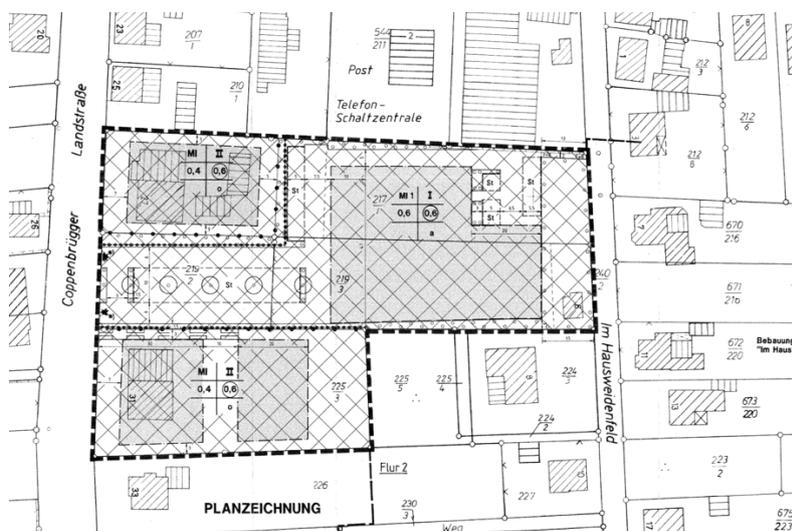


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40

Der östliche Bereich des Plangebietes, in dem die Wohnbebauung vorgesehen ist, wurde durch die 1. Änderung angepasst. Für diesen Bereich ist eine GRZ und GFZ von 0,4 vorgesehen; das Höchstmaß der Vollgeschosse liegt bei einem Vollgeschoss. Zudem sind lediglich Einzelhäuser zulässig. An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Weg für Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung

Die o.g. Festsetzungen, insbesondere die Mischgebietsfestsetzung für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sowie die baulich nutzbaren Flächen im östlichen Plangebietsteil, stehen den Planungen entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Netto-Marktes ist daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Rechtskraft des in Rede stehenden Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne für den Geltungsbereich des Plangebietes außer Kraft.

2.4. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans.

2.5. Einzelhandelskonzept

Für den Flecken Lauenau besteht ein Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel, November 2019). Dieses legt Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente zur Verfügung, um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Lauenau zu sichern und dauerhaft zu stärken. Dies umfasst bspw. Maßnahmen zur Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches sowie zur

Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den weiteren Siedlungsbereichen.

Insgesamt sind im Flecken vier strukturprägende Lebensmittelmärkte vorhanden, von denen drei Betriebe Lebensmitteldiscounter darstellen, zu denen auch der Netto dieses Planvorhabens zählt. Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ist in Lauenau daher überdurchschnittlich stark von Lebensmitteldiscontern geprägt. Die quantitative Nahversorgungssituation ist als überdurchschnittlich gut zu bewerten; die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten. Ebenso besteht für die räumliche Nahversorgungssituation kein Optimierungspotenzial, da sich nur wenige Siedlungsrandbereiche außerhalb von Nahversorgungsradien befinden. Handlungsbedarf wird bezüglich der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen gesehen.

Für den Flecken Lauenau sieht das Einzelhandelskonzept als Entwicklungsziel die Sicherung und Stärkung der grundzentralen, wohnortnahen Versorgungsfunktion vor. Die Empfehlungen für das Ortszentrum Lauenau orientieren sich an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für den Flecken Lauenau. Dabei sind Entwicklungen im Bestand zu priorisieren, um bspw. durch Betriebserweiterungen die Standortattraktivität zu erhöhen.

Der Standort des Lebensmitteldiscounters Netto befindet sich außerhalb des historischen Ortskerns in einer sogenannten Ergänzungslage. Innerhalb dieser Ergänzungslage soll das Ortszentrum funktional gestärkt und ergänzt werden; der Lebensmitteldiscounter ist zu erweitern und zu sichern. Die Funktion des Lebensmitteldiscounters wird in der Stärkung der Nahversorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich gesehen.

Insgesamt kommt das Einzelhandelskonzept zu der Entwicklungsempfehlung, dass der Lebensmitteldiscounter einen positiven Beitrag für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie für die Nahversorgungsfunktion leistet. Aufgrund des bereits starken Angebots im discountorientierten Bereich ist nach Auffassung des Gutachtens keine weitere Ausweitung der Verkaufsfläche erforderlich. Es wird eine abschließende Prüfung in Form einer Verträglichkeitsanalyse empfohlen. Eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse zu den Neubau- und Erweiterungsabsichten der in Rede stehenden Netto Marken-Filiale wurde bereits erstellt (Pöttsch, Stefan; MR Consultants, September 2019). Hierauf wird in Kapitel 8 dieser Begründung eingegangen.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist derzeit bereits Standort eines Lebensmittel-Discounters (Netto) in siedlungsstrukturell integrierter Lage. Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich des Flecken Lauenau, der Teil der Samtgemeinde Rodenberg ist.



Abbildung 5: Luftbild

Die umliegende Bebauungsstruktur ist von einer offenen, aufgelockerten Bauweise geprägt. Es überwiegen ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.

Westlich des Planungsbereiches grenzt die Coppenbrügger Landstraße an, die eine der Hauptverkehrsstraßen im Flecken Lauenau darstellt. Im Osten schließt die Straße Im Hausweidenfeld an. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist von überwiegender Wohnnutzung mit vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Rund 250 m nördlich vom Standort der Netto-Filiale entfernt, befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter (EDEKA, derzeit ca. 860 qm Verkaufsfläche, Erweiterung auf rund 1.600 qm geplant). Etwa 380 m südlich des in Rede stehenden Standortes befinden sich die Lebensmittel-Discounter-Standorte ALDI Nord und Penny am südlichen Ortsteilzugang von Lauenau.

3.2. Bebauung und Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist aktuell – mit Ausnahme des östlichen Bereiches – überwiegend versiegelt.

Das Gebäude der Nettofiliale liegt im Anschluss an die vorgelagerte Stellplatzanlage, rd. 70 m nördlich von der Coppenbrügger Landstraße zurückgesetzt. In dem Gebäude befinden sich

neben dem eigentlichen Verkaufsraum von derzeit rund 809 qm, ein ehemaliger eigenständiger Backshop im Eingangsbereich mit einem Verkaufsraum von rund 29 qm sowie eine weitere Ladeneinheit mit einer Größe von rund 144 qm (zwischenzeitlich als Sonnenstudio genutzt), welche aktuell beide leer stehen. Im Süden befindet sich die Anlieferung und im Norden die Abfallsammelbehälter. Im Zuge der Realisierung des neuen Lebensmittel-Discounters wird der vorhandene Gebäudebestand vollständig zurückgebaut.

Ein schmaler Fußweg nördlich des Baukörpers führt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten zur Straße Im Hausweidenfeld. Direkt hinter dem Gebäude liegt eine etwa 4 m breite Böschung/Winkelstützwand. Dort steigt das Gebäude zur Grünfläche hin an.

Am Rand der Stellplatzanlage (an den Grenzen des Plangebietes) liegen schmale Grünstreifen, welche vereinzelt von Gehölzen bewachsen sind. Ebenso befinden sich einzelne Bäume im östlichen Bereich des Plangebietes.

3.3. Eigentumsverhältnisse

Das betreffende Grundstück befindet sich im Eigentum des Auftraggebers der 5. BEMA Grundstücksverwaltung GmbH.

3.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an zwei Seiten (Coppenbrügger Landstraße im Westen, Im Hausweidenfeld im Osten) von Verkehrsflächen umgeben. Die Zufahrt, die zu den Stellplätzen führt und über die die Anlieferung abgewickelt wird, ist die Coppenbrügger Landstraße. Zur Straße Im Hausweidenfeld besteht eine fußläufige Anbindung über einen nördlich des Baukörpers gelegenen Fußweg.

In rd. 2 km nordwestlicher Entfernung (Luftlinie) befindet sich die Anschlussstelle 37 Lauenau der Bundesautobahn A 2, die über die B 442 zu erreichen ist. Über die Coppenbrügger Landstraße ist das Plangebiet an die Ortsmitte von Lauenau angebunden. Aus Sicht des motorisierten Verkehrs ist der Planungsbereich demnach gut in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz integriert.

Ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben. Die Bushaltestelle »ZOB Lauenau«, die rd. 250 m nördlich des Plangebietes liegt, wird von der Buslinie 542 bedient. Diese fährt über Rodenberg und Bad Nenndorf bis nach Haste.

3.5. Belange der Denkmalpflege

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Oberflächenfunde, Grabungsfunde und historische Quellen vor. Das Plangebiet befindet sich östlich der im 17. Jahrhundert gegründeten und im 19. Jahrhundert neugotisch überprägten Burganlage Lauenau (Lauenau FStNr. 15). Zusammen mit Siedlungsspuren aus dem 17. Jahrhundert, nördlich des Plangebietes, die bei Baubeobachtungen festgestellt wurden (Lauenau FStNr. 14), ist das Auftreten weiterer Siedlungsspuren und ihrer frühneuzeitlichen Infrastruktur

möglich. Zudem konnte südlich des Plangebietes ein bronzezeitliches Absatzbeil entdeckt werden, das auf die Nutzung des Areals als Bestattungs- oder Siedlungsgelände in vorgeschichtlicher Zeit verweist. Insbesondere bei der Erschließung der noch unversiegelten Freifläche im Osten des Plangebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Die genannten 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 Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. 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.
4. 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.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. 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 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw.

für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

4. Städtebauliche Planungsziele

4.1. Städtebauliches Konzept

Angelehnt an die heutige Situation ist der Neubau des Lebensmittelmarktes im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Im westlichen Bereich befindet sich die Stellplatzanlage. Geplant ist ein eingeschossiger Hauptbaukörper mit Pultdach für den Netto-Markt. Der Baukörper des Lebensmittelmarktes rückt um ca. fünf Meter in Richtung der Straße Im Hausweidenfeld. Im vorderen Bereich des Baukörpers ist ein Backshop mit ca. 20 Sitzplätzen vorgesehen. Durch eine Glasfront an der Vorderseite soll ein attraktives Erscheinungsbild geschaffen werden. Der von den Kunden genutzte Ein- und Ausgang liegt an der süd-westlichen Ecke des Baukörpers an der der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseite. Die Warenanlieferung über eine Laderampe samt allen Kühlaggregaten wird auf die nördliche Seite des Marktes verlegt, der Anlieferverkehr erfolgt nur über die Coppenbrügger Landstraße. Der vorhandene Gehweg wird auf die südliche Seite verlegt.

Am östlichen Rand des Plangebietes an der Straße Im Hausweidenfeld ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Diese fügt sich mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Sattel- oder Flachdach in die nähere Umgebung ein.

4.2. Nutzungskonzept

Der Verkaufsraum des großflächigen Lebensmitteldiscounters ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.048 qm vorgesehen. Daran anschließend befinden sich die Lagerräume. Darüber hinaus ist es geplant, den Lebensmittel-Discounter durch untergeordnete Konzessionäre und/oder Dienstleistungsbetriebe zu ergänzen, z.B. einen Backshop im Eingangsbereich mit großzügigem Café-Bereich oder ein Reisebüro. Im Norden ist längs des Gebäudes eine teilüberdachte Anlieferung geplant. Diese ist im Nordosten mit den Lagerräumen verbunden.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Diese soll sich an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Im Hausweidenfeld orientieren.

4.3. Erschließungskonzept

Die Erschließung des neuen Lebensmitteldiscountmarktes (Netto) erfolgt weiterhin über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Coppenbrügger Landstraße. Daran schließt die Stellplatzanlage an, welche dem geplanten Netto-Markt vorgelagert ist und künftig ca. 70 Stellplätze bietet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Fußwegeverbindung zur östlichen Straße Im Hausweidenfeld vorgesehen. Somit wird die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes für die östlichen Quartiere sichergestellt. Die Anlieferung des Marktes ist im Norden des Grundstücks geplant. Die geplante Wohnbebauung wird über die Straße Im Hausweidenfeld erschlossen.

4.4. Freiraumkonzept

An den Randbereichen des Plangebietes sind schmale Grünstreifen geplant. Zusätzlich ist angrenzend an die Copenbrügger Landstraße ein weiterer Grünstreifen zwischen den Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Auf der Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters ist die Anpflanzung von drei großkronigen Laubbäumen vorgesehen.

4.5. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung des Lebensmittel-Discounters erfolgt, wie bereits im Bestand, durch Gas. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Kanalisationssystem eingeleitet. Unterirdisch wird eine Rigole eingebaut, die ein Rückhaltevolumen von 66 Kubikmetern umfasst.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 4 und 11 BauGB)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Begründung: Es soll die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung im östlichen Teilbereich geschaffen werden, indem dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgelegt wird. Städtebauliches Ziel der Wohnnutzung ist es, die im Umfeld bestehende Wohnbebauung bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen soll der Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung Rechnung tragen.

5.1.2 Sondergebiet (SO) – Nahversorgung

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – Nahversorgung – dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und (untergeordnet) Konzessionären und/oder Dienstleistungsbetrieben. In dem Sondergebiet (SO) – Nahversorgung – sind gem. § 11 BauNVO zulässig:

- Max. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Sortimentsliste für den Flecken Lauenau mit einer Verkaufsfläche von minimal 900 qm und maximal 1.150 qm. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für den Flecken Lauenau sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Integriert in die Vorkassenzone des Lebensmittel-Discounters ist max. ein Konzessionär zulässig, dessen Verkaufsfläche maximal 90 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm beträgt.
- Dienstleistungsbetriebe

Begründung: Mit der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen. Die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes soll durch die Festsetzung eines

sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel« ermöglicht werden. Ein Nachweis über die Verträglichkeit des Nahversorgungsstandortes ist gegeben.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.2.1. Grundflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die GRZ gemäß dem jeweiligen Höchstmaß der Gebietskategorien (WA bzw. SO) in der Planzeichnung festgesetzt, d.h. diese beträgt 0,4 bzw. 0,8.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

Begründung: Die Festsetzung folgt dem in § 17 BauNVO vorgesehenen, gebietsspezifischen Maximalmaß für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten sowie in Allgemeinen Wohngebieten nach § 11 BauNVO und lässt somit planungsrechtlich den größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten zu.

Abweichend von der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Sondergebiet darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen auf bis zu 0,95 überschritten werden. Der hohe Versiegelungsgrad ist vorhabenbedingt erforderlich, da neben dem geplanten Baukörper insbesondere eine ausreichend große Stellplatzanlage zu errichten ist. Diese dient einerseits den Kunden des Lebensmitteldiscountmarktes, andererseits sind die Fahrgassen so auszugestalten, dass die Anlieferungsverkehre abgewickelt werden können. Die Inanspruchnahme der Fläche ist demnach zur Errichtung eines optimierten Nahversorgungsstandortes erforderlich und ermöglicht darüber hinaus die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle sowie eine damit verbundene höhere, da zusätzliche, Versiegelung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

5.2.2. Höhe baulicher Anlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für das festgesetzte WA bzw. SO erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes definiert.

Die Gebäudehöhe ist als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Begründung: Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe können innerhalb des festgesetzten Baufeldes des SO Gebäude entstehen, die eine maximale Höhe von bis zu 7 m über dem aktuellen Geländeniveau von 88,29 m bis 90,88 m aufweisen. Durch Festsetzung des Bezugspunktes als Höhe über Normalhöhennull wird eine eindeutige Höhenfestsetzung ermöglicht. Der Festsetzung liegen Gebäudeplanungen vergleichbarer Vorhaben zugrunde, die nur in besonderen Fällen eine Höhe von mehr als 7,0 m aufweisen. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m über dem aktuellen

Geländeniveau von 91,33 m für das WA wird ein Einfügen der geplanten Wohngebäude in die Umgebung gewährleistet, da sich diese Höhe an der Wohnbebauung im Umfeld orientiert.

5.2.3. Überschreitung der Höhe der baulichen Anlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Pult- und Flachdächern in dem Sondergebiet für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudehöhe überschritten werden.

Begründung: Bei der Ausführung von Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (bspw. Lüftungs- oder Klimaanlage) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen definiert. Um die Überschreitung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die zulässige Überschreitung auf ein maximales Maß von 2,0 m begrenzt.

5.3. Vollgeschosse (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung: Durch die Begrenzung der Vollgeschosse wird ein Einfügen in das Umfeld sichergestellt.

5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.4.1. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet gilt eine offene Bauweise.

Begründung: Diese Festsetzung nimmt die Bauweise der angrenzenden Strukturen auf. Somit ist ein städtebauliches Einfügen der neuen Gebäude

5.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

Begründung: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die zum einen das zu Grunde liegende Bebauungskonzept für den Lebensmittel-Discounter widerspiegeln. Für die vorgesehene Wohnnutzung ermöglicht die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Höchstmaß an Flexibilität.

Durch die Festsetzung der Baugrenze ist ein Rahmen für die bauliche Entwicklung sichergestellt.

5.4.3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche darf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Begründung: Um eine ausreichende Flexibilität bei der konkreten Bauausführung zu ermöglichen, soll eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche in dem dafür erforderlichen Umfang für untergeordnete Bauteile ermöglicht werden.

5.5. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen und deren Zufahrten:

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen:

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Werbeanlagen i.S.d. gestalterischen Festsetzungen III nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür gekennzeichneten Fläche »W« zulässig.

Begründung: Ziel der Festsetzung ist es, Stellplätze und Nebenanlagen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Hiermit wird die Freihaltung der Randbereiche für Grünflächen sichergestellt, sodass ein grüner Rahmen um das Plangebiet gewährleistet wird.

5.6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr zeichnerisch festgesetzt.

Begründung: Diese Verkehrsfläche dient der fußläufigen Erschließung des Lebensmittelmarktes von der Straße Im Hausweidenfeld. Für die umgebende Wohnbebauung wird dadurch eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

5.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 3 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume aus der nachstehenden Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m anzupflanzen. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind darüber hinaus die festgesetzten Anpflanzbereiche als Grünflächen anzulegen. Die Begrünung im Pflanzbereich A erfolgt durch niedrige Gehölze (Bodendecker) gemäß Pflanzliste B. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

Innerhalb des Pflanzbereiches B ist eine Hecke mit einer Mindestlänge von 80 m sowie niedrige Gehölze (Bodendecker) gemäß Pflanzliste B zu pflanzen. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

Pflanzliste A:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Winter-Linde (Tilla cordata)
- Platane (Platanus acerifolia)

Pflanzliste B:

Bodendeckende Gehölze:

		<i>St./qm</i>
Berberis 'Verrucandi'	Immergrüne Berberitze	4
Cornus stolonifera 'Kelsey'	Niedriger Hartriegel	4
Euonymus fortunei in Sorten	Kriechspindel	4-10 (je nach Sorte)
Hedera helix	Efeu	6
Lonicera pileata u. L. nitida	Niedrige Heckenkirsche	4
Pachysandra tenninalis	Ysander	9
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch	4-5
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose	1
Bodendeckende Rosen in Sorten	Bodendeckende Rosen	3-4
Rosa rugotida	Böschung-Rose	3-4
Stephanandra incisa 'Crispa'	Zwergkranzspiere	5
Symphoricarpos x chenaultii	Korallenbeere	2
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	9

Hecken:

Carpinus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Begründung: Vorhabenbedingt ist der in Rede stehende Standort zu großen Teilen versiegelt. Daher dient diese Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung und zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes. Die Anpflanzungen rahmen die Stellplätze ein und gleichzeitig spenden die Bäume Schatten, wodurch ein Beitrag gegen eine Aufheizung der Fläche geleistet wird.

5.8. Gestalterische Festsetzungen

5.8.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden angebracht werden, davon ausgenommen sind die zulässigen Werbeanlagen gemäß den weiteren Festsetzungen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind je Gebäude max. zwei Werbeanlagen zulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche umfassen. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m von der Gebäudefassade abstehen.

Zusätzlich sind innerhalb der separat festgesetzten Flächen für Werbeanlagen zulässig:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Werbeanlagen W1 ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 94,1 m über NHN und einer Werbefläche von max. 6 qm.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Werbeanlagen W2 eine Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 90,9 m über NHN und einer Werbefläche von max. 11 qm

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung: Nutzungsbedingt sollen im Planungsbereich auch Werbeanlagen zugelassen werden. Damit diese in für den Standort und das weitere Standortumfeld verträglicher Weise errichtet werden, sind Werbeanlagen vornehmlich am Baukörper zu errichten. Davon ausgenommen sind zwei freistehende Werbeanlagen (in Form eines Werbepylons an der Coppenbrügger Landstraße sowie einer Werbetafel), für die gesonderte Regelungen getroffen werden. Um eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauungs- bzw. Nutzungsstrukturen durch diese Werbeanlagen zu verhindern, erfolgt eine Regelung hinsichtlich des Umfangs und der Position auf dem Gelände.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel, gestalterisch erforderliche Mindestanforderungen am Standort zu wahren und die bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen. Im Gegenteil soll der neue Lebensmitteldiscountmarkt zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen, um so entsprechende negative Beeinträchtigungen planerisch auszuschließen. Die Regelungen zu den Werbeanlagen dienen gleichermaßen dazu, die gewünschte stadtgestalterische Qualität am Standort zu etablieren sowie der Eigentümer ein gewisses Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Werbeanlagen bieten, ohne dabei einen zu offenen bzw. zu restriktiven Charakter zu erhalten. Die Regelungen ermöglichen im Grundsatz das bereits heute Vorhandene und erfolgen somit bestandssichernd bzw. zur Sicherstellung eines gleichwertigen Ersatzes der bestehenden Werbeanlagen.

5.8.2. Gestaltung von Dachflächen

Als zulässige Dachformen werden für das Sondergebiet Pult- sowie Flachdächer festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet werden Sattel- bzw. Flachdächer festgesetzt.

Die festgesetzte Dachform entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept und wird entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

6. Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel) zulässig.

6.2. Baumschutzsatzung

Die für die Umsetzung des Planvorhabens zu fällenden Baumbestände sind nach der Baumschutzsatzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Flecken Lauenau auszugleichen.

6.3. Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen besteht für den Geltungsbereich ein allgemeiner Verdacht auf ein Vorkommen von Kampfmitteln. Im Falle des Auffindens verdächtiger Gegenstände oder außergewöhnlicher Verfärbungen des Erdaushubs sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.4. Denkmalschutz

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.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	
Geltungsbereich	rd. 6179 qm	100 %
Sondergebiet	rd. 5300 qm	85,7 %
<i>davon überbaubare Fläche</i>	rd. 1695 qm	31,9 %
Allgemeines Wohngebiet	rd. 879 qm	14,3 %
<i>davon überbaubare Fläche</i>	rd. 600 qm	68,3 %

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

7.2. Verkehrliche Auswirkungen

Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung sind aufgrund der geringfügigen Veränderungen zum Bestand keine verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Copenbrügger Landstraße weist einen Ausbaustandard und eine verkehrliche Belastung auf, die bereits im heutigen Zustand eine leistungsfähige Abwicklung der vom Vorhaben resultierende Verkehre ermöglicht. Die Verkaufsflächenerweiterung dient im Wesentlichen der Komfortsteigerung, mit signifikant gestiegenen Käuferzahlen und damit einhergehenden Fahrzeugbewegungen ist nicht zu rechnen. In Bezug auf die geplante Wohnnutzung ist aufgrund der geringen Größe des Vorhabens eine leistungsfähige Abwicklung über die Straße Im Hausweidenfeld gesichert.

Im Vergleich zum Bestand sind keine wesentlichen Änderungen bezüglich schalltechnischer Auswirkungen zu erwarten. Dies begründet sich durch die unveränderte Konzeption der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung. Zudem wird die Haustechnik so platziert, dass keine Belastungen im Umfeld auftreten.

7.3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen, da sich die Planungen im Vergleich zum Bestand nur geringfügig verändern.

7.4. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Planaufstellung und der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten obliegen dem Auftraggeber.

8. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel

Eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse zu den Neubau- und Erweiterungsabsichten der in Rede stehenden Netto Marken-Filiale wurde bereits erstellt (Pötzsch, Stefan; MR Consultants, September 2019). Die Umbauabsichten lösen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kraft Gesetzes die Regelvermutungen für einen (neuen) großflächigen Einzelhandelsbetrieb

aus und sind hinsichtlich möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen zu überprüfen. Im Rahmen der Verkaufsflächenvergrößerung soll sich die Sortimentsanzahl und -qualität in der Netto Marken-Discount-Filiale nicht verändern. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Modernisierung der Filiale auf ein zeitgemäßes Konzept betriebsnotwendig. Aufgrund der Tatsache, dass die Verkaufsflächenmodernisierung und -vergrößerung auf dem Bestandsgrundstück erfolgt, sind siedlungsstrukturelle Wettbewerbsverschiebungen zugunsten des Planvorhabens auszuschließen. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist seit mehreren Jahren an diesen Standort etabliert. Daher ist lediglich eine Betrachtung der durch das Vorhaben resultierenden Attraktivitätssteigerung sowie die Erhöhung der Leistungsfähigkeit untersuchungsrelevant.

Die Leistungsfähigkeit kann durch die Vergrößerung und Optimierung der Lagerbereichsflächen gesteigert werden. Eine rationelle Warenwirtschaft ist aufgrund ineffizienter Anordnung und Lagerraumgröße sehr schwierig. Die schmalen Gänge zwischen den Verkaufsregalen erschweren den Zugang zu den Waren, sodass eine Vergrößerung der Gänge vorgesehen ist. Die Filiale wird zudem im Rahmen der Modernisierung durch ein neues energieeinsparendes Energiekonzept ausgestattet. Hierfür sind nachhaltige Wärme-, Kälte- und Lichtkonzepte vorgesehen. Bezüglich der Warenanlieferung weist das Gutachten darauf hin, dass davon ausgegangen werden kann, dass bei einer optimierten Verkaufsfläche und einem effizienten Warenfluss in einer Verkaufsflächenspanne von 1.000 bis 1.200 qm zwischen 10 bis 30 LKW-Anlieferungen p.a. entfallen können. Die Verschiebung des Gebäudes in die östliche Richtung ermöglicht zudem eine bessere fußläufige Anbindung an die Straße Im Hausweidenfeld.

Im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsprognose wurde aufgezeigt, dass durch das Planvorhaben nur unmaßgebliche und unbedenkliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen eintreten werden. Darüber hinaus wurde in dem Gutachten deutlich, dass die Sortimentsstruktur zu mehr als 95 % aus periodischen Sortimenten besteht und rd. 79 % aller Kunden aus dem nahen Wohnumfeld von bis zu 1.000 m kommen. Das Vorhaben dient dadurch überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung und ist deshalb nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Ebenso sind negative städtebauliche Effekte bezüglich des kommunalen Einzelhandelskonzeptes des Flecken Lauenau auszuschließen sind.

Insgesamt deckt die Analyse eine Verkaufsfläche zwischen 1.100 bis 1.150 qm ab und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung keine negativen städtebaulichen Effekte hat und sich verträglich für alle bestehenden Einzelhandelsstrukturen und schützenswerten Versorgungsbereiche darstellt. Der Gutachter geht dabei davon, aus, dass eine städtebauliche A-Typik gegeben ist. Unabhängig von dieser gutachterlichen Einschätzung erfolgt trotzdem im Sinne der besseren planungsrechtlichen Steuerung des Vorhabens eine Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Weitere gutachterliche Untersuchungen sind aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen zum Bestand nicht erforderlich. Aufgrund der Beibehaltung des aktuellen Sortiments sowie der Kassensysteme ist nicht von einer Erhöhung der Kundenfrequenz oder Anlieferung zu rechnen. Verkehrs- oder schalltechnische Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

9. Quellen

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse: Pöttsch, Stefan; MR Consultants, September 2019.

Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau: Stadt + Handel, November 2019.

UVPG – Vorprüfung des Einzelfalls: post welters + partner, April 2020.

Gez. Sven Janisch
Gemeindedirektor
Lauenau, 31. August 2020

Gez. Joachim Sterl
post welters + partner mbB
Dortmund, 27. August 2020