

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 85

„NEUBAU EINES LIDL-MARKTES“

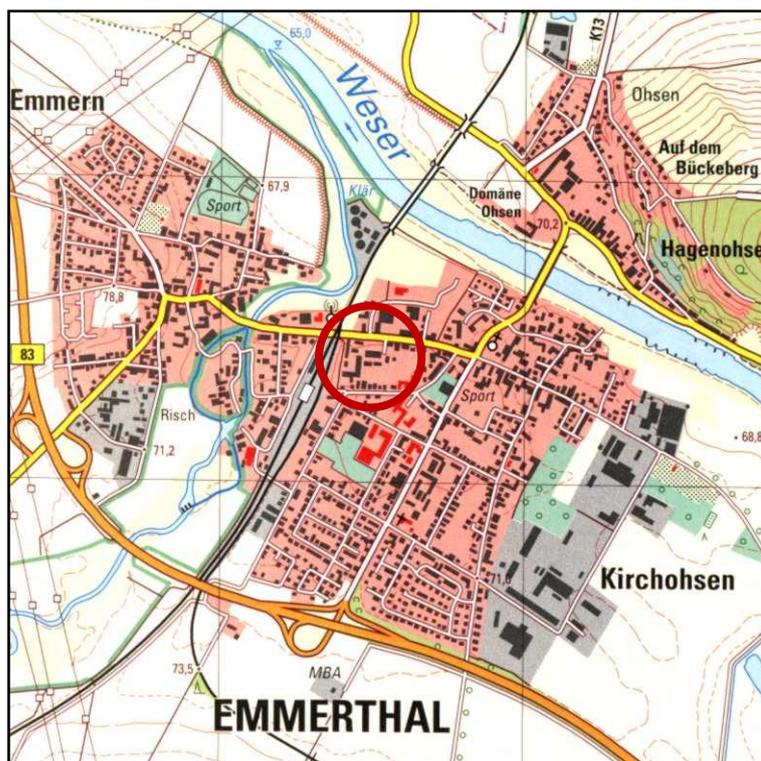
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. KIRCHOHSEN



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



©: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, 2005, TK 1 : 25.000

- ABSCHRIFT -



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

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

ZEICHNUNGEN: KERSTIN VIETMEYER

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

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

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 2. | PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN..... | 5 |
| 2.1 | Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes | 5 |
| 2.2 | Derzeitige Nutzung des Plangebietes | 5 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan, rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan .. | 5 |
| 3. | ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG | 7 |
| 4. | VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG..... | 11 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT..... | 12 |
| 5.1 | Nutzungsstruktur..... | 12 |
| 5.2 | Verkehrerschließung | 12 |
| 5.3 | Natur und Landschaft..... | 13 |
| 5.4 | Nutzungskonzept | 13 |
| 6. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 14 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 15 |
| 6.4 | Grünordnerische Maßnahmen | 15 |
| 6.5 | Gestalterische Festsetzungen..... | 17 |
| 7. | VER- UND ENTSORGUNG | 17 |
| 8. | FLÄCHENBILANZ | 18 |
| 9. | DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG..... | 18 |
| 9.1 | Bodenordnende Maßnahmen..... | 18 |
| 9.2 | Kosten | 18 |
| 10. | HINWEIS..... | 19 |
| 11. | VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG | 19 |

Anlage 1: Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

1. VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Neubau eines LIDL-Marktes“ bildet die Rechtsgrundlage zur Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Zur Einleitung des Planverfahrens hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal am 05.02.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Als Ursprungsplan liegt der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Für das Gebiet der Gemarkung Kirchohsen Flur 1, Flurstück 35/79, Hauptstraße“, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover Nr. 18 am 14.08.1996 in Kraft getreten, zu Grunde. Mit der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Ursprungsplanes in den überplanten Teilbereichen ihre Rechtswirksamkeit.

Zielsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist es, für einen vorhandenen Lebensmittel - Verbrauchermarkt (LIDL-Markt) eine moderate Erweiterung am bestehenden Standort zu ermöglichen. Da im geplanten Ausbauzustand die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten wird, ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen.

Da das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich des Ortes Kirchohsen liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², oder
- die Größe der Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²; eine überschlägige Prüfung gibt keine Anhaltspunkte auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. Nieders. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) – betroffen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit ca. 4.050 m² erheblich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB angewandt. Eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach

UVPG und eine „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind somit nicht erforderlich.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich des Ortsteiles Kirchohsen, und zwar südlich der Hauptstraße (Landesstraße 431) auf der östlichen Seite des Bahnüberganges. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 35/81 der Flur 1, Gemarkung Kirchohsen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,41 ha.

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück, auf dem sich derzeit als Discounter der örtliche LIDL-Markt befindet. Die Fläche ist nahezu vollständig durch die Nutzung des Marktes mit seinem Gebäude und den vorgelagerten Stellplätzen geprägt. In den Randbereichen befinden sich in geringem Umfang Eingrünungen der Stellplatzflächen.

Das Grundstück ist zu drei Seiten (Osten, Süden und Westen) unmittelbar von Wohnbebauung umgeben. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Hauptstraße ist durch verschiedene Nutzungen gekennzeichnet (Apotheke, Arzt, Krankengymnastik / Physiotherapie, Bekleidungsgeschäft). Zudem mündet die Straße 'Zum Diestelflecken' von Norden her auf die Hauptstraße. Die Hauptstraße ist als zweispurige Hauptverkehrsstraße ausgebaut.

2.3 Flächennutzungsplan, rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Emmerthal enthält im Planbereich z.Zt. die Darstellung „gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist derzeit nicht explizit definiert. In der Begründung wird jedoch

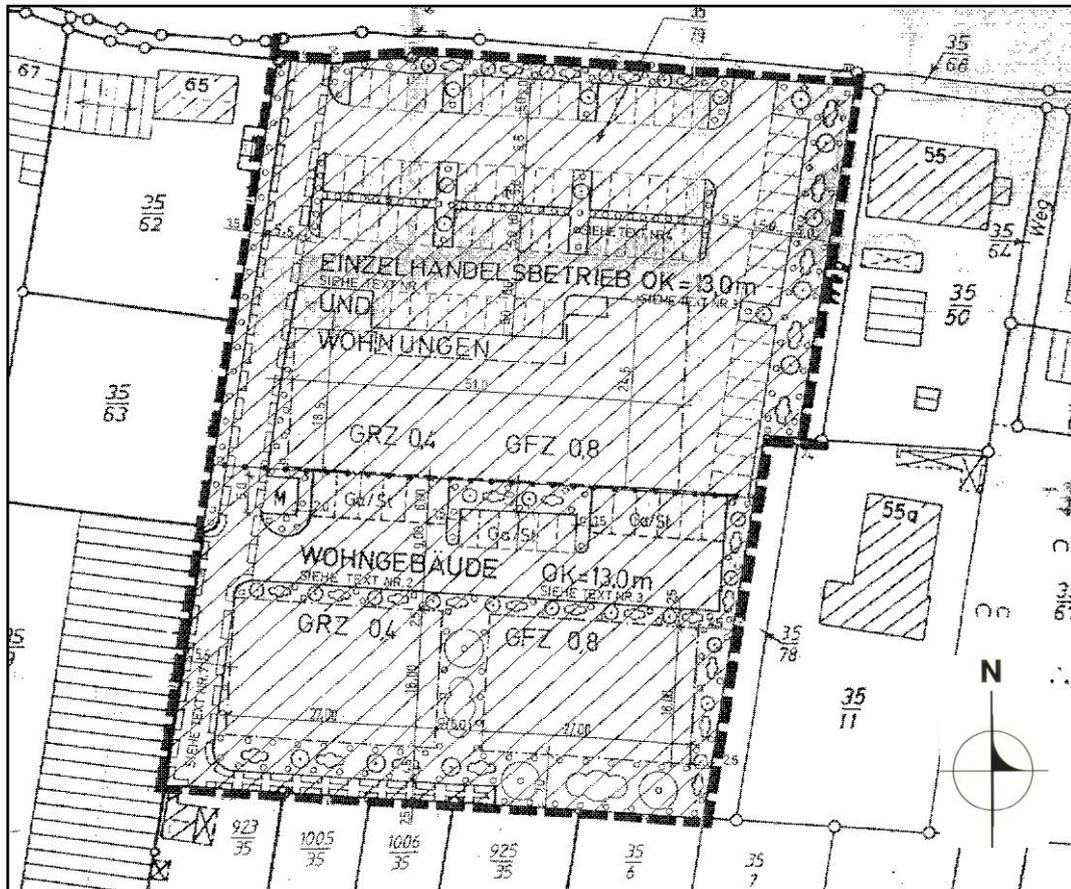
davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Insofern ist die gemischte Nutzung, die ja auch in der Örtlichkeit in Form von Wohnnutzung und Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, anzunehmen.

Mit der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes wird die Grenze zur sogenannten Großflächigkeit überschreiten, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung als „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ erfordert. Da eine Neuaufstellung als Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, darf die Darstellung im Flächennutzungsplan von der beabsichtigten Ausweisung abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann entfallen und zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Der Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes in Parallelverfahren erfordert, dass vorliegende Änderung auch die Belange der Raumordnung in besonderer Weise berücksichtigt.

Die nachfolgende Planzeichnung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes, der in seinem nördlichen Teil überplant wird, weist die Bauflächen für den heutigen LIDL-Markt aus. Die Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 1 „Für das Gebiet Gemarkung Kirchohsen, Flur 1, Flurstück 35/79, Hauptstraße“, wurde mit der Veröffentlichung am 14.08.1996 rechtsverbindlich.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1



Planzeichnung des Vorhaben und Erschließungsplanes (unmaßstäblich verkleinert)

3. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**, Änderung 2007 (wirksam geworden am 30.01.2008) - zeichnerische Darstellung – sind für die Ortstlage von Kirchohsen keine Darstellungen ersichtlich, die besondere Ziele der Raumordnung oder sonstigen nachrichtliche Darstellungen enthalten.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier relevanten Planungsthemas Einzelhandel u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

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

1.1 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.

...

05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

...

07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*
- die Produktions- unter Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
- die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,*
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,*
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasser-*

schutz zu unterstützen sowie

- *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“*

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

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

01 Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

...

03 Art und Umfang der zentralen örtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Es sind zu sichern und zu entwickeln

- *in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf,*
- *in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf,*
- *in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf,*
- *außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Wohnort bezogenen Nahversorgung.*

...

Entwicklung der Versorgungsstrukturen

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.

...

02 Alle Gemeinden sollen für Ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrich-

B-Plan Nr. 85 „Neubau eines LIDL-Marktes“, Gemeinde Emmerthal, OT Kirchohsen

tungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

...

03 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

...

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

...

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 bildet das gesamtäumliche Leitbild zur Entwicklung des Landkreises. Im System der zentralen Orte bestimmt das RROP die Ortschaften Kirchohsen/Emmern als Grundzentrum. Nördlich der Ortschaft ist in der Weseraue ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Außerdem verläuft nördlich die Abgrenzung eines Bereiches zur Sicherung des Hochwasserabflusses (Weseraue, Abstand zum Änderungsgebiet: ca. 250 m).

Die Standorte der Grundzentren haben innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen, so dass die zentralen Einrichtungen – hierzu gehört auch die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs – entsprechend des Bedarfes in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.

Aus der beschreibenden Darstellung zum RROP sind folgende Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung von Relevanz (D 1.3 02):

„Für den Landkreis Hameln-Pyrmont als ländlicher Raum sind folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

- Umsetzung des Prinzips einer nachhaltigen Raumentwicklung,
- Gewährleistung einer möglichst gleichwertigen wohnortnahen Versorgung,
- Ausstattung mit flächenerschließender Infrastruktur,
- Erhaltung der dezentralen Siedlungsstruktur durch Stärkung des Netzes der zentralen Orte,
- Imageverbesserung und Förderung der lokalen und regionalen Identität,
- Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt.“

(D 1.6 04.1):

„Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO müssen bezüglich Verkaufsflächen, Warensortiment und Angebotsstruktur der Versorgungsfunktion und dem jeweiligen Verflechtungsbereich der zentralen Orte entsprechen.“

(D 1.6 04.2):

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht gefährden. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.“

Nach einer Vorabstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde sind die raumordnerischen Belange durch die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der geplanten, moderaten Erweiterung des LIDL-Marktes nicht berührt. Nach Aussage des Betreibers liegt die aktuelle Verkaufsfläche bei ca. 750 m². Die Planung sieht eine Verkaufsfläche von zukünftig ca. 900 m² (ohne Bäcker) vor.

4. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Wie zuvor bereits erwähnt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 überplant. Die Planaufstellung wird mit der Zielsetzung durchgeführt, eine moderate Erweiterung des ansässigen Einzelhandelsmarktes planungsrechtlich abzusichern.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich dabei insbesondere aus der Tatsache, dass die geplanten betrieblichen Erweiterungen den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes widersprechen und derzeit nicht genehmigungsfähig sind.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

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

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Nutzungsstruktur

Die geplante bauliche Struktur ergibt sich weitgehend aus den bereits vorzufindenden Nutzungen auf dem Grundstück, deren Erhaltung und Erweiterung durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll. Die Lage des neuen Marktes bleibt im Wesentlichen erhalten und wird, nach Maßgabe der wirtschaftlichen Notwendigkeit erweitert. Aktuell ist vorgesehen, das vorhandene Gebäude vollständig zu entfernen und durch einen Neubau zu ersetzen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt – wie bisher – über die vorhandene Hauptstraße. Derzeit sind zwei leistungsfähige Zufahrten vorhanden, die die Erschließung sicher stellen.

Da das Straßennetz über jeweils der Funktion und dem Bedarf entsprechende Ausbaustandards verfügt, ist hier kein Handlungsbedarf gegeben.

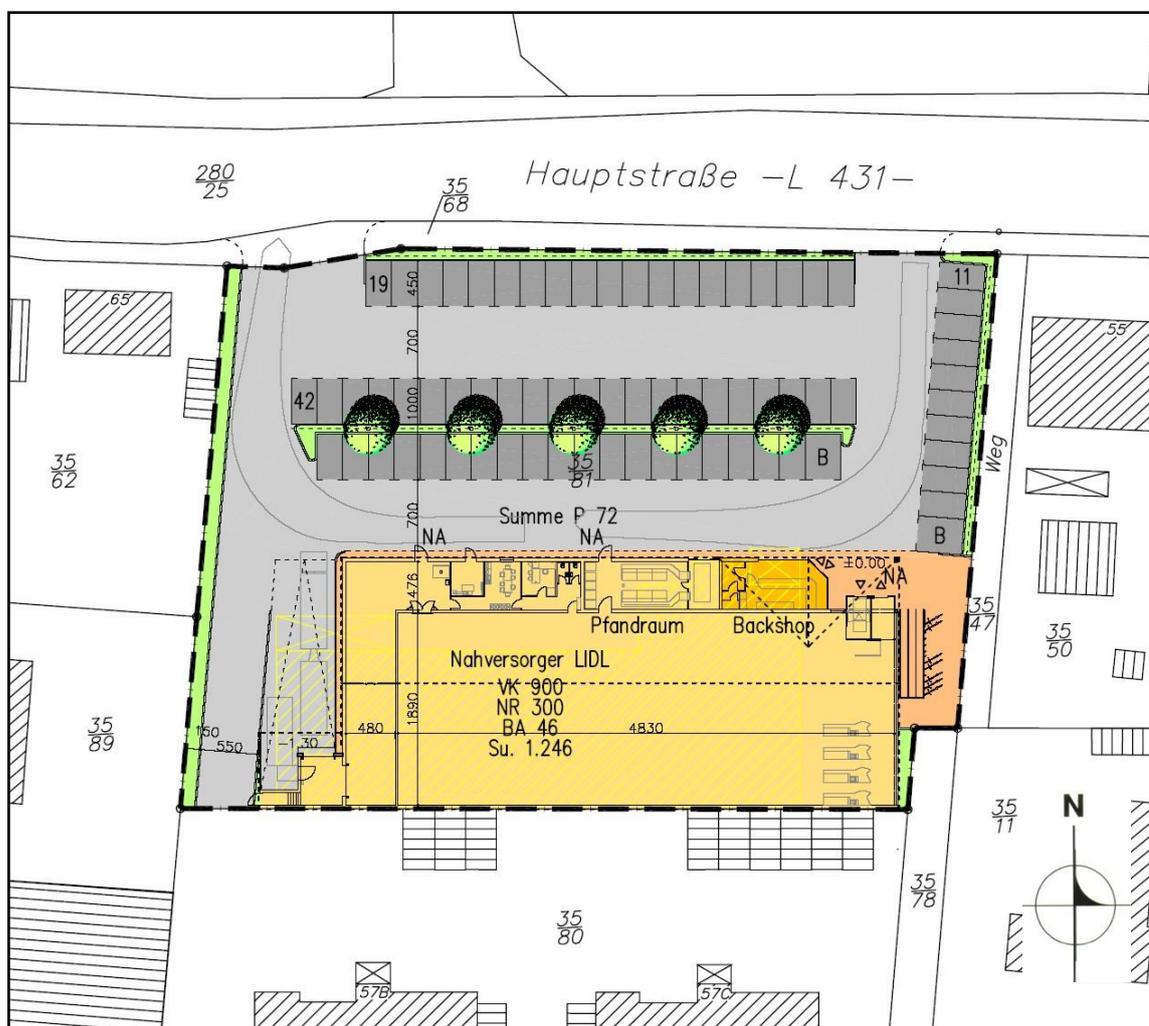
Die innere Erschließung der ansässigen Betriebe erfolgt über private Erschließungsflächen.

Die Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird – wie bisher – über die vorhandenen Erschließungsflächen des Marktes geführt und planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger abgesichert.

5.3 Natur und Landschaft

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

5.4 Nutzungskonzept



Entwurf: PB Bade Projektentwicklung, Steinhude (ohne Maßstab, genordet)

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 85 „Neubau eines LIDL-Marktes“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich ist ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen. Die geplante Verkaufsfläche beträgt lt. Nutzungskonzept ca. 900 m² plus ca. 46 m² für einen Backshop. Hinzu kommen 300 m² für Nebenräume. Für die Festsetzungen der zulässigen Verkaufsflächen werden zusätzlich geringfügige Toleranzen aufgeschlagen, um bei der Umsetzung einen gewissen Spielraum zu erreichen.

Hinsichtlich der anteiligen Nutzung der Verkaufsflächen wird eine weitergehende Differenzierung vorgenommen, damit sich das geplante Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Emmerthal und die Umgebung einfügt. Hierzu werden die maximalen Verkaufsflächen (VK) beschränkt und die zulässigen Branchen festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten sowohl für den periodischen Bedarf (z.B. Lebensmittel) als auch für den aperiodischen Bedarf (z.B. Bekleidung).

Im festgesetzten Sondergebiet sind die für die Einzelhandelseinrichtung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig. Es handelt sich hierbei um Marktgebäude mit Büro- und Lagerflächen, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten, Nebenanlagen und Werbeanlagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Außerdem werden im Sondergebiet in Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze bis max. 0,9 zugelassen, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine). Die vorgenannten Ausnutzungsziffern sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich hier ohnehin um einen intensiv genutzten Bereich handelt und auch das Umfeld entsprechend geprägt ist. Aus betrieblicher Sicht (LIDL) sind die Festsetzungen erforderlich, um die geplante Markterweiterung durchführen zu können.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung lässt der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan Gebäudehöhen von bis zu 13,0 m zu, was einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen entspricht. Aufgrund der aktuellen Zielsetzung zur Erweiterung des LIDL-Marktes – ohne ausbaufähiges Obergeschoss – wird im Bebauungsplan lediglich ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m festgeschrieben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Im Übrigen richten sich die Gebäudestellungen nach den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß Nieders. Bauordnung. Auf die Festsetzung einer Bauweise ist mangels städtebaulicher Erforderlichkeit verzichtet worden.

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Um aus städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Eingrünung zu gewährleisten sind Pflanzbindungen zum Anpflanzen und bzw. Erhalt von Pflanzflächen festgesetzt.

Im westlichen Randbereich der Stellplätze ist eine Fläche mit Pflanzbindungen zeichnerisch festgesetzt. Diese Fläche ist bereits vorhanden und dicht mit Bodendeckern und einzelnen Zierbüschen bepflanzt. Sie soll in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten bleiben.

Im Osten des Plangebietes ist ein Pflanzstreifen mit Bodendeckern (Kotoneaster, Breberitze etc.) einzelnen Zierbüschen und Lebensbäumen vorhanden. Dieser Streifen ist in einer Breite von mindestens 1,5 m als Abstandsr Grün zu erhalten. Bei Nachpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Pauls Scarlett“). Mit diesen Arten ist ein gewisser Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet.

Entlang der Hauptstraße ist ein ca. 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit Bodendeckern und 7 mittelstämmigen Bäumen (Rotdorn) vorhanden. Dieser Pflanzstreifen dient der Einbindung des Einkaufsmarktes und ist aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Innerhalb dieser textlich festgesetzten Pflanzfläche weisen zwei der vorhandenen Bäume eine Schiefelage auf. Im Rahmen des Erhaltens und der Pflege dieser Bäume sind diese zu richten. Es wird empfohlen dafür einen stabilen Dreibock mit Spanngurt, der ihn mit einer Ratsche wieder gerade zieht zu verwenden. Die Anbindung/Stütze sollte für 1,5 Jahre erhalten bleiben und ist in ihrer Funktion regelmäßig zu überprüfen. Sollte sich im Rahmen der Ausführung eine Erfolglosigkeit dieser Richtmaßnahmen abzeichnen, sind die Bäume adäquat zu ersetzen. Die bodendeckende Bepflanzung ist mit blühenden Ziersträuchern zu ergänzen. Geeignet ist hier beispielsweise Zierjohannisbeere (*Ribes sanguineum*) und Forsythie (*Forsythia intermedia*).



Abb. 1: zu erhaltender Pflanzstreifen an der Hauptstraße



Abb. 2: zu richtender Baum

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Bauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. In diesem Sinn erfolgen jedoch in der Hauptsache Vorgaben zu den Dachausführungen, da diese als stark ortsbildprägend anzusehen sind.

Die Neigungen der Dächer der Hauptbaukörper sind dabei auf minimal 15° beschränkt, um als sichtbare Dachfläche überhaupt in Erscheinung zu treten.

Da die vorhandenen Bebauungen in der Nachbarschaft bereits rote Dächer und Fassaden aufweisen, erfolgt eine entsprechende Eingrenzung auf die Farbgebung „Ziegelrot“. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Um eine Einbindung in die Nachbarschaft zu gewährleisten, sind Werbeanlagen nur zulässig, soweit sie der im Gebiet ausgeübten Nutzung dienen: Separat stehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig; die Werbefläche darf bei den separat stehenden Anlagen max. 12 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird bzw. über die nah gelegene Weser gedeckt werden kann. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser bzw. die Einhaltung sonstiger brandschutztechnischer Auflagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

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

Zwischenzeitlich wurde mit dem Landkreis das weitere Vorgehen dahingehend abgestimmt, dass die Belange der Wasserbehörde umfassend im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung berücksichtigt werden. Die Belange der Wasserwirtschaft werden damit vollständig beachtet. Entsprechende hydraulische Berechnungen sind der Behörde bereits vorgelegt, und von dieser akzeptiert worden.

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

8. FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche = Nettobauland: 4.052 m² = 0,41 ha = 100,0%

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

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung von Flurstücken nicht vorgesehen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Planung lediglich das Flurstück des Investors betrifft.

9.2 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da bereits eine vollständige Erschließung realisiert ist.

Insofern fallen auch keine Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären.

10. HINWEIS

Südwestlich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 berücksichtigten Geländes befindet sich auf den Grundstücken Hauptstraße 67 und 67a (Gemarkung Kirchohsen, Flur 1, Flurstücke 35/31 und 35/90) ein im Altlastenkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasster und unter der Nummer 252 005 5 005 0012 geführter Altstandort. Soweit sich bei den Erdarbeiten im Zuge des Neubaus des Lidl-Marktes Hinweise auf diese Altlast oder auf eine Bodenkontamination ergeben, so ist der Fachdienst Wasser/Abfall/Bodenschutz umgehend zu informieren und im weiteren Verfahren zu beteiligen.

11. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)** wurde vom 08.05.2009 bis einschl. 08.06.2009 im Rathaus der Gemeinde Emmerthal durchgeführt.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen sind hierbei vorgebracht worden (Kursivtext = Behandlung im Rahmen der Abwägung):

Herr Gerhard Lindhorst, Hauptstraße 55a, Emmerthal und Herr Thomas Grohne, Hauptstraße 55, Emmerthal (Niederschrift vom 12.05.2009)

Stellungnahme:

1. Herr Lindhorst brachte vor, dass die Festlegung des Grünstreifens lediglich eine Breite von 1,50 m betrage. Zugesagt waren 2,00 m. Weiterhin sollte nicht die Nachpflanzung erfolgen, sondern eine Neubepflanzung bezüglich Sichtschutz. Diesen Ausführungen schloss sich Herr Grohne an.

Ergebnis der Abwägung:

Zu1.: Die Reduzierung der Breite des östlichen Pflanzstreifens hatte sich aus fahrgeometrischen Gründen ergeben, da die Anlieferungs-LKW einen entsprechenden Platzbedarf haben. Dieser Sachverhalt sowie auch die durchzuführenden Bepflanzungen sind mit Herrn Lindhorst einvernehmlich abgeklärt worden. Insofern besteht hierzu im Rahmen der vorliegenden Planung kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

2. Von beiden wurde eine Konkretisierung der Verkehrszeiten gebeten, um eine Anlieferung während der Nachtzeiten zu unterbinden.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 2.: Zum geplanten Vorhaben ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln 25.06.2009). Aus diesem Gutachten geht eindeutig hervor, dass sowohl LKW-Anlieferungen, als auch PKW-Kundenverkehre auf dem Betriebsgrundstück auszuschließen sind. Da diese Vorgabe zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zwingend erforderlich sind, ist sie auch zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen. Auf diese Weise kann auch der Anregung entsprochen werden.

Stellungnahme:

3. Herr Lindhorst wies weiter darauf hin, dass eine in seinem Eigentum befindliche Grünfläche als „Toilette“ missbraucht werde. Er habe die Änderung der Bepflanzung bei einem Ortstermin der Landschaftsarchitekten gegenüber angeregt.

Ergebnis der Abwägung:

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestehen jedoch keine diesbezüglichen Regelungsmöglichkeiten.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 04.05.2009 (Frist: 08.06.2009).

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen sind hierbei vorgebracht worden (Kursivtext = Behandlung im Rahmen der Abwägung):

E.ON Westfalen Weser AG (Schreiben vom 19.05.2009)

Stellungnahme:

Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen Kostentragungspflichten. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen: - Niederspannungskabel, Gasleitung.

Wir bitten, diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den ungefähren Verlauf beziehungsweise Standort der Anlage(n) entnehmen Sie den beigefügten Übersichtsplänen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis auf die Kostentragungspflichten wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Anlagen sind somit ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserem Service Regional (Tel.: 05533/97080) wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schaden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.
2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls sind hierfür notwendige Maßnahmen (zum Beispiel Querschnitte) nach unseren Anweisungen durchzuführen.
3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.
5. Die Strom- und Wasserversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet. Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit- bzw. Umverlegungen unsererseits sind nicht geplant. Haben Sie Fragen? Unser Ansprechpartner steht Ihnen gern zur Verfügung.

Ergebnis der Abwägung:

Die Hinweise zu Pkt. 1 - 5 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim (Schreiben vom 11.05.2009)

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die Anforderungen des § 11 (3) BauNVO 1990 hätte das Erweiterungsvorhaben eindeutig keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen.

Der Vorhabensstandort ist städtebaulich sehr gut integriert, und die geplante Verkaufsfläche (950 m²) liegt nicht erheblich oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Um Missverständnissen vorzubeugen, empfehlen wir, in der textlichen Festsetzung zu 1.1.1 nach dem Wort „Unterbringung“ die Worte „eines Einkaufszentrums mit“ zu streichen und durch das Wort „von“ zu ersetzen. Die zulässigen Betriebe (Verbrauchermarkt und Bäcker) erfüllen nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als „Einkaufszentrum“, und Ziel ist offenkundig auch künftig nicht, ein Einkaufszentrum i. S. der baurechtlichen Definition zuzulassen bzw. zu schaffen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Änderungen werden auf redaktionellem Weg in die Festsetzung/Begründung übernommen.

Landkreis Hameln-Pyrmont (Schreiben vom 10.06.2009)

Stellungnahme:

Untere Landesplanungsbehörde

Mit der o.g. Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Lebensmittel-Discounter (Lidl-Markt) von 750 m² auf 985 m² Verkaufsfläche (einschl. Backshop) zu erweitern. Dazu soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Handelszentralität im periodischen Bedarf für die Gemeinde Emmerthal liegt bei 69 %. Der Standort ist städtebaulich integriert und an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die geplante Erweiterung lässt eine wesentliche Beeinträchtigung auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht erwarten. Die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters ist mit den Erfordernissen der Raumordnung unter der Voraussetzung vereinbar, dass die Verkaufsfläche auf die v.g. Größe von 985 m² begrenzt wird. d h. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt wird.

Ergebnis der Abwägung:

Die Hinweise zur landesplanerischen Beurteilung werden zur Kenntnis genommen und auf redaktionellem Wege in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

Untere Wasserbehörde

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen den Entwurf der Bauleitplanung erhebliche Bedenken. Der Bebauungsplan Nr. 85 ist in der vorliegenden Form abzulehnen, da für den betroffenen Bereich z.Z. die notwendigen Berechnungen fehlen, die eine Prüfung in wasserwirtschaftlicher Hinsicht gestatten (siehe Abs. 14.17.1 Verwaltungsvorschrift zum BauGB vom 10.02.83). Es kann abwassertechnisch keine Stellung zu dem Vorhaben abgegeben werden, da die evtl. daraus resultierenden festzulegenden Flächen nicht bemessen sind.

Ergebnis der Abwägung:

Die erheblichen wasserbehördlichen Bedenken resultieren aus Vorgängen, die im Rahmen der damaligen Baudurchführung des Bestandsgebäudes nicht ordnungsgemäß abgelaufen waren. Zwischenzeitlich wurde mit dem Landkreis das weitere Vorgehen dahingehend abgestimmt, dass die Belange der Wasserbehörde umfassend im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung berücksichtigt werden. Die Belange der Wasserwirtschaft werden damit vollständig beachtet. Entsprechende hydraulische Berechnungen sind der Behörde bereits vorgelegt, und von dieser akzeptiert worden. Die Bedenken sind damit als ausgeräumt anzusehen. Für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

Die Darstellung sowie der hydraulische Nachweis der schadlosen Rückhaltung bzw. Minderung des Oberflächenwasserabflusses ist zwingend im Bebauungsplan zu führen, da eine Erfüllung beim Vollzug der späteren jeweiligen baurechtlichen Verfahren für den einzelnen Bauherren in der Regel nicht mehr möglich ist. Dem Ansatz unter Punkt 7. Ver- und Entsorgung. S. Absatz, Seite 18 der Begründung, dass das Plangebiet insgesamt bereits vollständig bebaut ist und somit die vorhandenen Systeme beibehalten werden sollen, kann so nicht gefolgt werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den Verwaltungsvorgang zwischen der Gemeinde Emmerthal und Klink-siek/Burke-Bau bezüglich der Entwässerung des Grundstückes aus den Jahren 1997-1999. Der vorhandene Parkplatz ist entgegen schon damals bekannten Forderungen hergestellt worden, so dass hier der sonst evtl. geduldete Hinweis auf den Bestand hinfällig ist. Gemäß § 2 „Grundsätze“ Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) vom 25.07.2007 (Nds. GVBl. Nr 23/2007, S, 345 ff.) in der z.Z. geltenden Fassung sind

Gewässer u.a. so zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 u. 6 NWG erfordert das Wohl der Allgemeinheit, dass Hochwasserschäden verhütet und das Wasserrückhaltevermögen der Gewässer gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt und verbessert werden. Ebenso ist gemäß § 1a „Grundsatz“ des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 19.08.2002 in der z.Z. geltenden Fassung jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um u.a. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Ein wesentliches Ziel der letzten Änderung des WHG war es, eine wirksame Verbesserung der Hochwasservorsorge zu erreichen.

Mehrere Ausprägungen dieser Sorgfaltspflicht finden sich auch im BauGB. So ist in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorgeschrieben, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten sind. Ferner sind nach § 1a Abs. 2 Satz 12 BauGB Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 NWG ist für die Benutzung von Gewässern eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis gewährt z.B. der Gemeinde Emmerthal die Befugnis, ein Gewässer, hier die Weser „in einer nach Art und Maß bestimmten Weise zu benutzen“. Indem die zuständige Behörde - Landkreis Hameln-Pyrmont, Untere Wasserbehörde - das Maß der Benutzung bestimmt, setzt sie eine obere Grenze fest, bis zu der die Benutzung erfolgen darf, gewährleistet aber nicht, dass die Erlaubnis auch jederzeit in diesem Umfang ausgeübt werden kann.

Gemäß § 4 Abs. 1 NWG ist eine Benutzung i.S. des § 3 Abs. 1 NWG u.a. das Einbringen von Stoffen in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser. Auch die Einwirkung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 ist eine Benutzung. Die Einleitung aus dem geplanten Bereich ohne geeignete Rückhaltung bzw. Filterung in ein unterirdisches Rigolensystem oder ein Gewässer ist nicht zulässig.

Da wegen des vorgesehenen Versiegelungsgrades keine Fläche für eine geeignete Versickerung geplant wurde, ist eine ausreichend große Fläche für die zentrale Rückhaltung des anfallenden Regenwassers für dieses Baugebiet vorzuhalten, auszuweisen und zu bemessen. Es ist derzeit nicht erkennbar, in welcher Weise ein Abfluss aus dem geplanten Bereich auf diese Größe gedrosselt werden kann. Die Dimensionierung des zu bauenden Rückhaltesystems sowie die Abflussmengen sind nachfolgend erläutert. Ohne Vorlage der hierfür notwendigen Berechnungen und den evtl. daraus resultierenden festzulegenden Flächen- bzw. Rückstauvolumina kann abwassertechnisch keine abschließende Stellung zu dem Vorhaben abgegeben werden. Für die versiegelte Fläche ist die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Regenwassers, das nicht

ordnungsgemäß versickert werden kann, auf das natürliche Maß von ca. 10 l/s*ha zu beschränken und ein Nachweis der Rückhaltung (Mindestgröße 50 l/m² abflusswirksame Fläche) entsprechend dem natürlichen Abfluss zu führen.

Eine evtl. geplante Versickerung ist über eine belebte Bodenzone mit der Mindeststärke von 30 cm zu führen. Es ist der Nachweis der geeigneten Versickerung zu führen.

Die erforderlichen Planunterlagen hierfür sind beim FD Wasser/Abfall/Bodenschutz einzureichen um eine entsprechende Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben zu können.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis auf die wasserbehördliche Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Stellungnahme:

Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird:

Hinweis:

Südwestlich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 berücksichtigten Geländes befindet sich auf den Grundstücken Hauptstraße 67 und 67a (Gemarkung Kirchohsen, Flur 1, Flurstücke 35/31 und 35/90) ein im Altlastenkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasster und unter der Nummer 252 005 5 005 0012 geführter Altstandort. Soweit sich bei den Erdarbeiten im Zuge des Neubaus des Lidl-Marktes Hinweise auf diese Altlast oder auf eine Bodenkontamination ergeben, so ist der Fachdienst Wasser/Abfall/Bodenschutz umgehend zu informieren und im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Hinweise zur Altlast auf den Nachbargrundstücken und die Hinweispflicht im Rahmen der Erdarbeiten werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahme:

Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die allgemeine Aussage in Nr. 4 der Begründung, dass die allgemeinen Belange des Immissionsschutzes Berücksichtigung finden, unzureichend.

Zur Beurteilung der Immissionssituation für die benachbarte Wohnbebauung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt worden (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln 25.06.2009). Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim (Schreiben vom 28.05.2009)

Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange werden keine Bedenken bzgl. o.a. Vorhabens vorgetragen. Störende Lärmimmissionen bei der angrenzenden Wohnbebauung sollten durch geeignete Maßnahmen/Auflagen im Baugenehmigungsverfahren verhindert werden.

Ergebnis der Abwägung:

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt worden (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln 25.06.2009). Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich.



Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 23.09.2009 gebilligt.

Emmerthal, den 29.09.2009

Siegel

gez. Grossmann

.....

Bürgermeister