

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7.15

„NORDFELDSTRAßE“

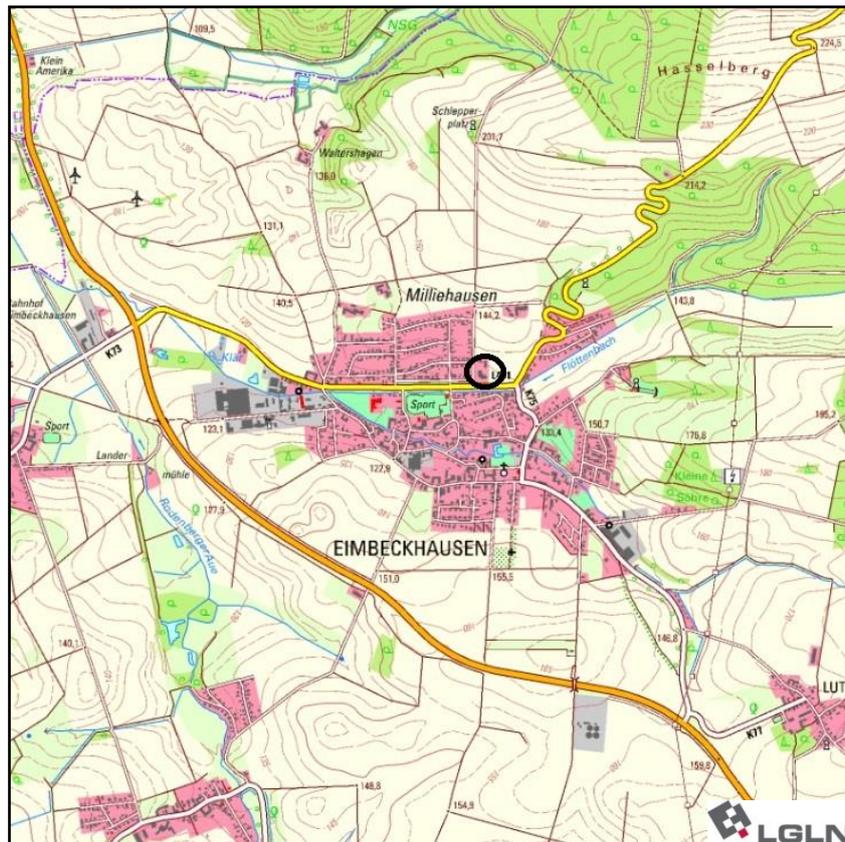
- 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



STADT BAD MÜNDER AM DEISTER

OT EIMBECKHAUSEN



Stand: 11.04.2022

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

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

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

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

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

FORTGEFÜHRT DURCH:

HEMPEL UND TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

INFO@HEMPEL-TACKE.DE
0521/55735550

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

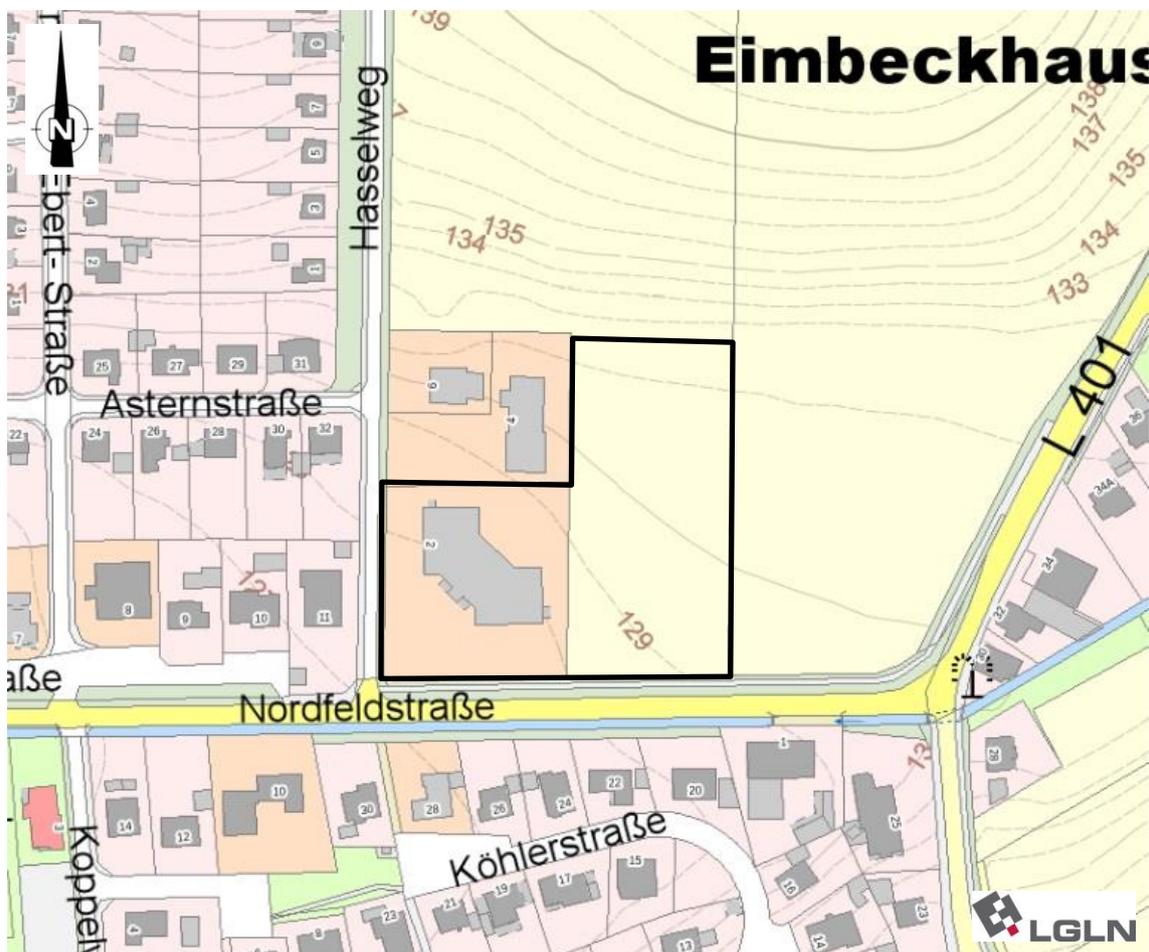
	Seite
1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse.....	5
1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
1.4 Flächennutzungsplan	7
1.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	9
1.6 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Münde	10
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	11
3. PLANUNGSKONZEPT	12
3.1 Nutzungsstruktur	12
3.2 Verkehrserschließung.....	13
3.3 Natur und Landschaft	13
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
4.4 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	16
4.5 Verkehrsflächen	17
4.6 Gestalterische Festsetzungen (Örtlich Bauvorschrift)	17
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	18
6. NACHBARSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ...	19
6.1 Nachbarschutz	19
6.2 Altlasten	20
6.3 Kampfmittelbeseitigung	20
6.4 Denkmalschutz.....	20
7. BELANGE DER UMWELT.....	20
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen.....	21
8. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	24
8.1 Flächenbilanz.....	24
9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	24
9.2 Kosten, Finanzierung	24
10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	24

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Eimbeckhausen. Der Geltungsbereich wird im Süden von der „Nordfeldstraße“ und im Westen vom „Hasselweg“ begrenzt.

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



Das Plangebiet umfasst das Flurstück 6/3 sowie teilweise das Flurstück 6/7 der Flur 1, Gemarkung Eimbeckhausen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,12 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die baulichen Anlagen des bestehenden EDEKA-Marktes (Marktgebäude und Stellplatzfläche) sowie einen Teil der östlich angrenzenden Ackerfläche.

Im Süden und Westen schließt die Wohnbebauung der Ortschaft an. Nördlich des Plangebietes befinden sich eine Gemeinschaftspraxis und eine Apotheke. Im Osten schließt zunächst eine Ackerfläche an, bevor sich weitere Wohnbebauung erstreckt.

Das Änderungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich ca. 130 m ü NN und fällt nach Südwesten hin ab auf ca. 127 m ü NN.

1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

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

Gemäß **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2017 liegt die Stadt Bad Münster im ländlichen Raum. Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. [In diesem Zusammenhang ist eine Stellungnahme durch den Landkreis Hameln-Pyrmont am 20. Januar 2020 abgegeben worden. In dieser wird ausgeführt, dass die Entwicklung des Marktstandortes in Eimbeckhausen nicht als Einzelhandelsgroßprojekt gesehen wird, wenn er der wohnortnahen Versorgung dient. Dies ist der Fall, wenn über 50% des Umsatzes durch die Versorgung der fußläufigen Umgebung \(1000 m um den Standort\) erzielt wird. In der „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Vollsortimenter mit einer Zielverkaufsfläche von 1.200 qm, Hasselweg 2 in 31848 Bad Münster“¹ wird ermittelt das der Marktstandort wie gefordert über 50% seines Umsatzes durch die wohnortnahe Versorgung erzielt \(s. S. 38\).](#)

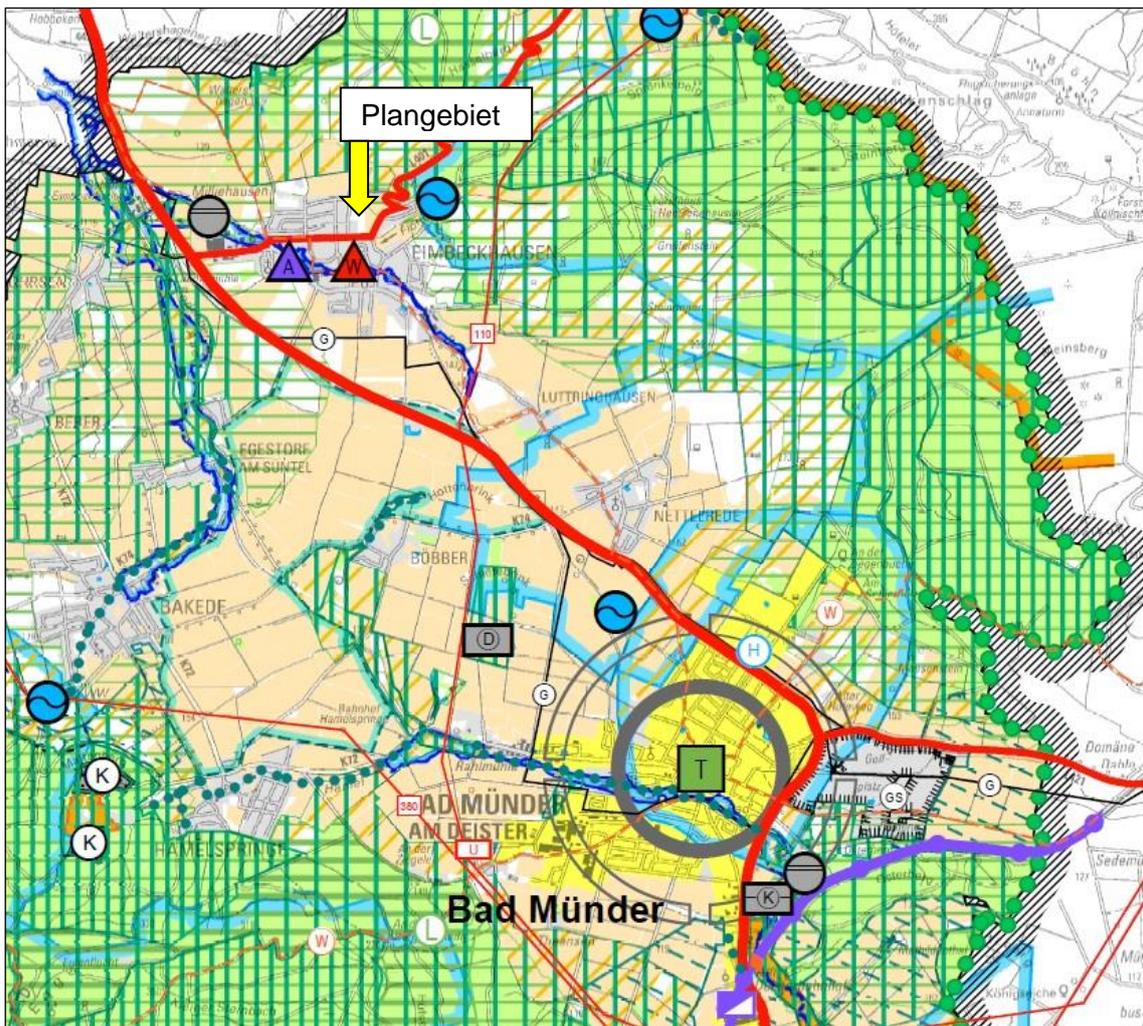
Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont, Entwurf 2019 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Eimbeckhausen zum einen Teil innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches. Eimbeckhausen ist ein Ortsteil von Bad Münster und als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Bad Münster wird im RROP die Funktion als Grundzentrum

¹ Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Vollsortimenter mit einer Zielverkaufsfläche von 1.200 qm, Hasselweg 2 in 31848 Bad Münster, bulwiengesa AG, Hamburg, April 2020

mit mittelzentraler Teilfunktion und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugewiesen. Südlich des Plangebietes verläuft eine Straße mit regionaler Bedeutung.

Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Hameln-Pyrmont, Entwurf 2019 (Ausschnitt, o.M.)



Die Ziele der Landes- und Regionalen Raumordnung werden in ihren wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münster am Deister abgehandelt und erörtert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münde am Deister aus dem Jahr 1977 zugrunde. Er wurde bereits durch vielfache Änderungen den aktuellen Entwicklungen angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde stellt innerhalb des Änderungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

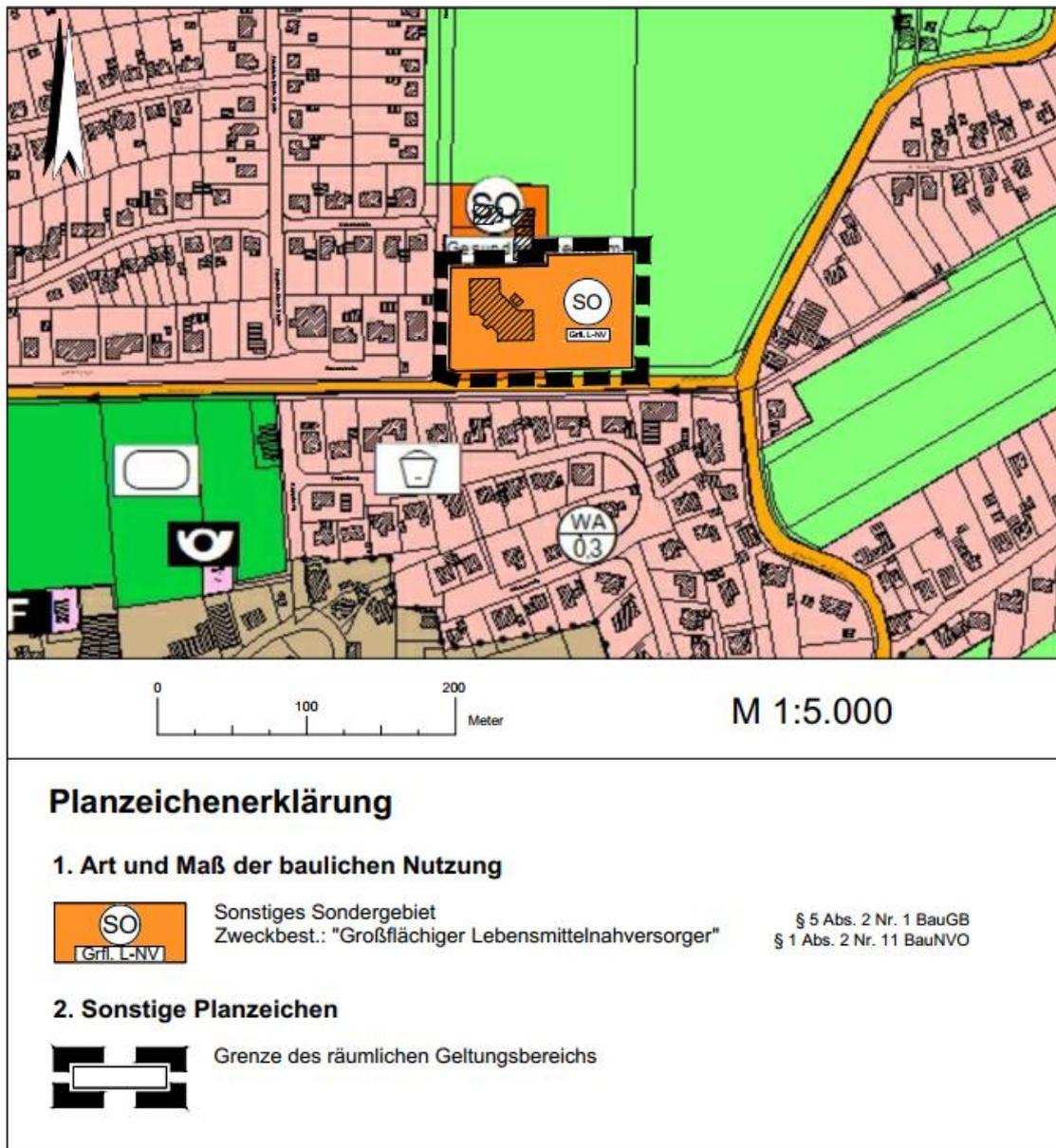
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt in ein Sondergebiet (SO) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelnahversorger“ geändert.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münde berücksichtigt die Ziele der Landesplanung und regionalen Raumordnung. Sie wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab (o. M.))



Zeichnerische Darstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ der Stadt Bad Münders wurde mit Datum vom 27.11.1991 rechtskräftig.

Er setzt für die Fläche des bestehenden Marktes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet, Grundversorgung“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Zusätzlich gelten die Geschossflächenzahl von 0,3, die Zahl der Vollgeschosse von eins („I“) sowie die geschlossene Bauweise.

Zur randlichen Eingrünung wurden im Norden und Osten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie im Süden und Westen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Im Südwesten des Parkplatzes ist eine Fläche gekennzeichnet, die von Bebauung freizuhalten ist.

Bebauungsplan Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ (M 1:1000 i.O.)



Nördlich des im Rahmen dieser Planung betroffenen Bebauungsplanes Nr. 7.15 grenzt der Bebauungsplan Nr. 7.18 "Hasselweg" aus dem Jahr 2010 an. Dieser setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheitszentrum" fest.

1.6 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Münde

Um den raumordnerischen Belangen hinsichtlich der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels gerecht zu werden, wurde im Auftrag der Stadt Bad Münde ein „Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Bad Münde am Deister inkl. Wirkungsanalyse ALDI-Verlagerung/-Erweiterung“² erarbeitet.

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden Leitlinien bzw. Ziele zur nachhaltigen Steuerung und Entwicklung des Nahversorgungsnetzes in Bad Münde definiert. Die Zielkonformität der geplanten Markt-Erweiterung wurde in einer zusätzlichen „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Vollsortimenter mit einer Zielverkaufsfläche von 1.200 qm, Hasselweg 2 in 31848 Bad Münde“³ geprüft:

„Ziel: Langfristige Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches

Die Wirkungsanalyse belegt, dass durch den geplanten Neubau mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes keine negativen Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Münde zu erwarten sind. Das Projekt steht in dem Sinne den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes nicht entgegen.

Ziel: Vielfältiges, flächendeckendes Nahversorgungsnetz im Kernort soll gewährleistet werden

Das Vorhaben in Eimbeckhausen schränkt, wie vorstehend gezeigt, auch die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsanbieter im übrigen Kernort nicht signifikant ein. Der neue Aldi-Standort an der Rahlmühler Straße wird nicht gefährdet.

Ziel: Angemessene fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern in den größeren Ortsteilen

Der bereits eingeführte Edeka-Standort in Eimbeckhausen gewährleistet durch seine Lage eine Nähe zu Wohngebieten, so dass der Standort angemessen fußläufig erreichbar ist. Da an fast gleicher Stelle ein Neubau errichtet werden soll, wird sich diesbezüglich die fußläufige Erreichbarkeit kaum verschlechtern. Die Wirkungsanalyse verdeutlicht

² Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Bad Münde am Deister inkl. Wirkungsanalyse ALDI-Verlagerung/-Erweiterung, bulwiengesa AG, Hamburg, November 2017

³ Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Vollsortimenter mit einer Zielverkaufsfläche von 1.200 qm, Hasselweg 2 in 31848 Bad Münde, bulwiengesa AG, Hamburg, April 2020

zudem, dass keine projektinduzierten Geschäftsaufgaben zu erwarten sind. Die Nahversorgung im Ortsteil Bakede wird durch das Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt. Das Ziel kann als erfüllt angesehen werden.

Ziel: Markt- und Standortgerechte Weiterentwicklung der Bestandsmärkte ermöglichen
Durch das Neubau- und Erweiterungsvorhaben kann der Betreiber Edeka seinen Markt neu aufstellen und diesen nach marktüblichen Standards weiterentwickeln. Damit entspricht das Projekt dem Ziel des Nahversorgungskonzeptes.

Ziel: Ausschluss von Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten

Bei der projektierten Entwicklung handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, da der Betreiber innerhalb des Ortsteils Eimbeckhausen an fast gleicher Stelle eine neue Immobilie errichten und die Altimmoblie abreißen wird (dann Nutzung der Fläche als Pkw-Parkplatz).“ (S.45)

Insgesamt erfüllt die geplante Erweiterung des Marktes in Eimbeckhausen die Ziele des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Münster bzw. steht deren Umsetzung nicht entgegen.

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ wird erforderlich, um den geplanten Erweiterungsneubau eines bestehenden Marktes planungsrechtlich abzusichern.

Die Planung des Investors, sieht für den Standort eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit 790 m² auf zukünftig 1.200 m² vor. Dadurch soll der jetzige Standort ertüchtigt und langfristig an die Erfordernisse einer modernen und zukunftsorientierten Marktkonzeption angepasst werden. Damit wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Insofern ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "[Großflächiger Lebensmittelnahversorger](#)" erforderlich.

Im Zuge der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münster werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „[Großflächiger Lebensmittelnahversorger](#)“ geschaffen.

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,

- Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie insbesondere auch des Immissionsschutzes (Schallschutz).

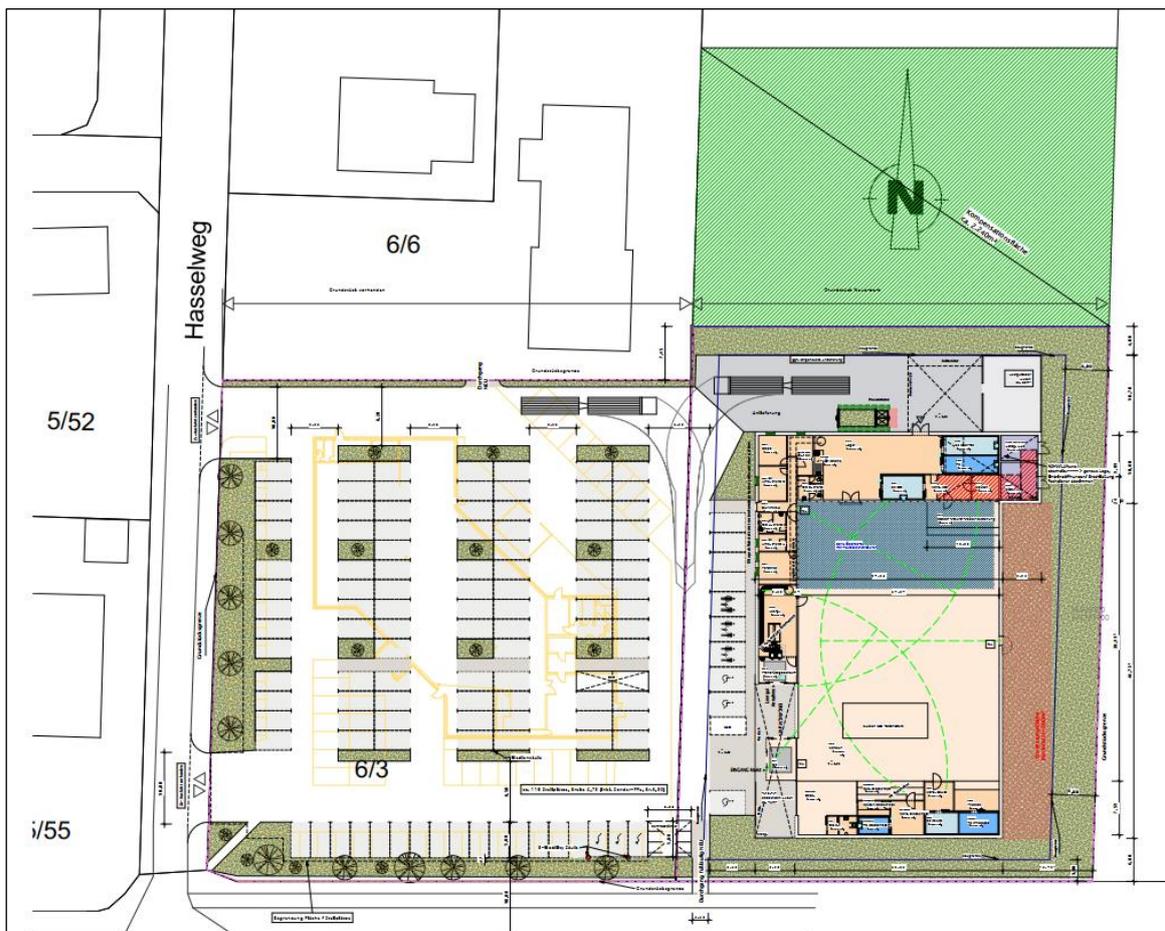
3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept sieht im SO-Gebiet - wie in Kapitel 2 beschrieben - den Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² vor.

Das Marktgebäude soll im Osten des Geltungsbereiches entstehen. Im Westen sieht das Konzept Stellplätze inklusive Fahrgassen vor. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die bestehenden Ein- und Ausfahrten vom Hasselweg aus. Die Anlieferzone ist entlang der Nordseite des Marktgebäudes geplant.

Bebauungskonzept EDEKA Minden-Hannover



3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Hasselweg. Die derzeit bestehenden zwei Ein- und Ausfahrten sollen weiterhin für die Zufahrt genutzt werden. Die Nordfeldstraße stellt eine der Hauptstraßen von Eimbeckhausen dar. Über die Hauptstraße besteht im Westen Anschluss an die Bundesstraße B 442, die in süd-östliche Richtung nach Bad Münster sowie zur B 217 (Hannover – Hameln) führt und in nordwestliche Richtung über Lauenau zur Bundesautobahn A2.

Eine Bushaltestelle ist direkt an der Kreuzung Nordfeldstraße/ Hasselweg vorhanden. Hier verkehren die Buslinien 10 und 18 des Nahverkehrs Hameln-Pyrmont „Die Öffis“.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

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

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

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

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 BGBl. I. S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 und 1808)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "**Großflächiger Lebensmittelnahversorger**" (L-NV) ausgewiesen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf insgesamt 1.200 m² begrenzt. Die Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt gestützt auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO, da im festgesetzten Sondergebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist.

Im festgesetzten SO sind die für die Einzelhandelseinrichtung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig. Es handelt sich hierbei um ein Marktgebäude mit Lagerflächen und sonstigen betriebsbedingten Nebenräumen (u.a. Mitarbeiteraum), Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Die zulässigen Einrichtungen entsprechen der geplanten Nutzung und sind auch aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen in den Plan aufgenommen worden.

Das Sonstige Sondergebiet ist auf einen Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² begrenzt. Das Kernsortiment hat mindestens zu 90 % aus periodischen Sortimenten zu bestehen. Dieses wird durch die Textliche Festsetzung 1.1.1 dadurch rechtsverbindlich umgesetzt, dass die VK auf max. 1.200 m² sowie zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelnahversorger“ (L-NV) werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die maximale Gebäudehöhe wird mit 137 m NN festgesetzt. Bezogen auf das von Norden nach Süden abfallende Gelände ergibt sich am Eingang des Marktes eine Gebäudehöhe von ca. 8,5 m. Für Dachaufbauten (z. B. Lüftungs-, Photovoltaikanlagen) wird als Ausnahme eine geringe Überschreitung der Gebäudehöhe ermöglicht.
- die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt

Die Grundflächenzahl im SO-Gebiet entspricht mit 0,8 dem Orientierungswert der Ausnutzungsziffer gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete. Hierdurch wird eine zweckentsprechende Bebauung ermöglicht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass im Rahmen des geplanten Neubaus entsprechende Längen von mehr als 50 m erforderlich sind. Die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind allerdings einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Das Baufeld wurde im Osten des Grundstückes positioniert. Dadurch wird die grundsätzliche Anordnung der Nutzungen (Parkplatz im Westen des Grundstückes, Marktgebäude im Osten) gemäß der Entwurfsplanung übernommen.

Gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind außerhalb von Ortschaften längs einer Landesstraße innerhalb einer 20 m breite Zone, gemessen vom Fahrbahnrand, Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen sowie nachweispflichtige Stellplätze und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Gemäß Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln kann die Zone in diesem Fall aufgrund der vorhandenen Verhältnisse in Anwendung des Absatzes 7 der zitierten Gesetzesgrundlage von 20 m auf 10 m reduziert werden.

Innerhalb dieser Zone ist das Anlegen von Zu- oder Abfahrten zur Landestraße (L) 401 unzulässig.

Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb dieser Zone ist die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln einzuholen.

Die Bauverbotszone - 10 m gemessen vom Fahrbahnrand der L 401 aus, wie erläutert - ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

4.4 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Deshalb sollten die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen so weit wie möglich beachtet werden.

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebot)

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der als Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen ist zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende Hecke aus verschiedenen Straucharten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen mit einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m. Die verwendeten Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 bis 5 Gehölzen je Art zu pflanzen.

Begrünung der Stellplatzanlage

Aus mikroklimatischen Gründen sowie zur Gestaltung der Stellplatzanlage ist diese zu begrünen und mit Baupflanzungen zu versehen. Die Pflanzflächen für die Bäume sind als Grüninseln mit einem Mindestmaß von 2,75m x 5,00m auszuführen.

4.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind zwei Zufahrten über den Hasselweg zum Marktgelände zeichnerisch festgesetzt. Diese befinden sich im Bereich der bestehenden Zufahrten. Direkt über die Nordfeldstraße ist keine Erschließung des Grundstückes zulässig. Weitere Zufahrten zum Marktgelände über die bereits bestehenden Zufahrten hinaus sind somit ausgeschlossen.

4.6 Gestalterische Festsetzungen (Örtlich Bauvorschrift)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, damit sich das neue Gebäude so gut wie möglich in das Ortsbild einfügt.

Die Örtlichen Bauvorschriften treffen Festsetzungen zu:

- Dachformen (Flachdächer sind zulässig)
- Außenwänden und Fassade
- Werbeanlagen (Begrenzung)

Als zulässige Dachform im SO sind aufgrund der Orientierung an den Funktionen bzw. der Nutzung Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

Flachdächer sind als Gründächer (d.h. mit Bepflanzung) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Dadurch kann das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden sowie auch noch eine gewisse Biotopfunktion z.B. für Insekten gewährleistet werden. Zudem wirken sich Gründächer positiv auf das Stadtklima aus.

Die Außenwände sind so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und das Marktgebäude nicht als auffälliger Fremdkörper wahrgenommen wird. Dafür sind insbesondere grelle Farben ausgeschlossen. Zudem sind als Fassadenmaterial, nur HPL-Platten, heller Putz sowie Holz zulässig. Damit wird sichergestellt, dass das Marktgebäude eine gewisse Wertigkeit ausstrahlt und am Ortsrand mit den anschließenden Wohngebäuden als positives Bauwerk wahrgenommen wird.

Zu den Werbeanlagen werden folgende Vorschriften getroffen:

- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässige Firma ist auf die Stätte der Leistung beschränkt.
- Es ist ein Werbepylon mit einer Werbefläche bis 15 m² und einer Höhe von max. 8,00 m sowie bis zu 4 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,00 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig.
- An der Querseite des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 5,50 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

- An der Längsseite des Baukörpers sind im oberen Drittel der Wandfläche nur maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 5,50 m und eine Höhe von 2,00 m bzw. einem Viertel der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Alternativ ist eine Werbeanlage mit einer Länge von 11,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Bewegliche, laufend wechselnde, neonfarbene oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

Damit werden die Werbeanlagen auf ein vertretbares Maß begrenzt und nicht als "aufdringlich" wahrgenommen. Dennoch steht genügend Fläche zur Verfügung, um die Kunden mit den notwendigen Informationen zu versorgen sowie allgemein auf den Standort und die Kaufangebote aufmerksam zu machen.

Die Örtlichen Bauvorschriften tragen dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude als ein für die Öffentlichkeit wahrnehmbares Gesamtbild in das Ortsbild einfügen. Die Errichtung moderner Gebäude im Rahmen des aktuellen Nutzungskonzeptes ist dennoch möglich.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind bereits grundsätzlich sichergestellt. Diese können für das Plangebiet genutzt bzw. entsprechend erweitert werden.

Das Regenwasser der Hof- und Dachflächen muss über den angrenzenden RW-Kanal in den Flöttenbach neben der Nordfeldstraße entwässern.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

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

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die im Plangebiet bereitstehende Löschwassermenge beträgt 72 m³/h und kann über zwei Stunden bereitgehalten werden. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Hameln-Pyrmont sind mindestens 96 m³/h erforderlich. Aus diesem Grund ist es notwendig eine Löschwasserbevorratung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Löschwasserbevorratung sowie die Einhaltung sonstiger brandschutztechnischer Auflagen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6. NACHBARSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden.

Der Markt wird grundsätzlich an einem Grundstück mit einem bereits bestehenden Standort errichtet. Er rückt jedoch weiter in den Südosten.

Der Stellplatz verbleibt auf dem derzeitigen Grundstück. Die bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten werden weiter genutzt. Der Gebäudekörper selbst rückt näher an die Nordfeldstraße. Lärmintensive Anlieferungen finden auf der Nordseite des geplanten Gebäudes statt. Nördlich des geplanten Gebäudes befindet sich keine angrenzende Wohnbebauung. Um sicherzustellen, dass keine maßgeblichen Lärmbeeinträchtigung auf die umgebende Wohnbebauung ausgehen ist eine schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt worden.

Ziel der Untersuchung war es zu prüfen ob durch den künftigen Betrieb des Marktes sowie der Bäckerei erhöhter Lärm auf die umgebende Wohnbebauung einwirkt und gegebenenfalls entsprechende Vorschläge für erforderlichen Lärmschutz zu unterbreiten.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch den Neubau des Marktes die prognostizierten Beurteilungspegel, der zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm, an den Immissionsorten tagsüber eingehalten und nachts unterschritten werden.

Es wurde ebenfalls ermittelt, dass nachts keine Geräuschvorbelastung auf die Immissionsorte einwirkt und somit ein Immissionskonflikt nicht zu erwarten ist.

Im Rahmen der Untersuchung wurde außerdem festgestellt, dass durch Berücksichtigung der Vorbelastung durch die benachbarte Apotheke und das Ärztehaus die tagsüber geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden und auch eine ggf. künftige Öffnung der Bäckerei an Sonn- und Feiertagen unkritisch ist. Ebenfalls sind kurzfristige Geräuschspitzen nicht zu erwarten.

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche PKW-Bewegungen von

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, März 2022

Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden.

- Warenanlieferungen per LKW dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per PKW bzw. Kleintransporter (max. zulässiges Gesamtgewicht <= 2,8 t) über den Markteingang oder die Anlieferzone mit Handverladung zulässig.

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Nr. 1.8 aufgenommen.

6.2 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

6.3 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

6.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen der Stadt Bad Münder oder dem Landkreis Hameln-Pyrmont unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

7. BELANGE DER UMWELT

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und

Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Gemäß dem Umweltbericht⁵ treten durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ geringe bis erhebliche Konflikte mit den einzelnen Schutzgütern auf. Die wesentlichen Konflikte entstehen durch die Neuversiegelung von bislang unversiegelten Flächen. Damit einher geht der Verlust von versickerungsfähigen Flächen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Schutzgut Kultur sowie sonstige Sachgüter wie z. B. den Denkmalschutz. Auch die Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander führt zu keinen zusätzlichen, größeren Umweltauswirkungen.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang bereits gewerblich genutzten Flächen sowie der erstmaligen Versiegelung von zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen für diese Nutzungen bereits teilweise die planungsrechtlichen Grundlagen.

Die Flächeninanspruchnahme wird somit in Teilen erstmals durch die Bebauungsplanänderung rechtlich ermöglicht.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Umweltbericht werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der vom Vorhaben ausgehenden Wirkung auf folgende Schutzgüter benannt:

- Tiere: Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Anpassung der Beleuchtungsdauer Pflanzmaßnahmen zur offenen Landschaft
- Pflanzen: Erhalt von Einzelbäumen entlang der Nordfeldstraße, Schutzmaßnahmen in der Bauphase, Anlegen und Erhalten einer Hecke

⁵ Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ der Stadt Bad Münster, Askan Lauterbach – Planungsbüro Lauterbach, Hameln. Mai 2021

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen oder Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die gegebenenfalls zu kompensieren wären entstehen nur insoweit die Flächeninanspruchnahmen durch die Bebauungsplanänderung über das bislang rechtlich mögliche Maß hinausgehen. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt ein Vergleich der nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglichen Flächennutzungen mit denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind und Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der, im Bebauungsplan, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche durchgeführt.

Zu den geplanten Maßnahmen zählen die Extensivierung der aktuell intensiv genutzten Ackerfläche. Hierzu wird diese um einen Zeitraum von fünf Jahren ausgehagert und im Anschluss daran als extensives Grünland genutzt.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.15 wurde im Zuge der Umweltprüfung eine Artenschutzprüfung⁶ durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte im August 2020.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet fand eine Begehung zur Ermittlung des Artenspektrums von Säugetieren, Vögeln, Amphibien und Reptilien statt. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Prüfung konnten artenschutzrechtliche relevante Beeinträchtigungen für Vögel, Säugetiere, Amphibien sowie Reptilien ausgeschlossen werden.

⁶ Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ der Stadt Bad Münde, Askan Lauterbach – Planungsbüro Lauterbach, Hameln. Mai 2021.

Vermeidungsmaßnahmen für häufig vorkommende Vogelarten:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

B-Plan Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“, 1. Änderung und Erweiterung	Fläche (m²) ca.	Fläche (ha) ca.	Anteil (%)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.237	0,22	19,6%
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittel-EH“	9.008	0,9	80,4%
davon:			
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	545		6,1%
<i>Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	335		3,7%
Geltungsbereich, gesamt:	11.245	1,12	100,0%

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Neustrukturierung von Flurstücken erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

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

Die Kosten für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -