

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

vom 20.10.2016 bis 24.11.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 24.10.2016 bis 24.11.2016

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

vom 26.06.2017 bis 03.08.2017

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 03.07.2017 bis 03.08.2017

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

**Gesamtliste der beteiligten Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange**

I.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise
1.	Region Hannover	24.11.2016 25.11.2016 03.08.2017	K, B, U, H, V H, V
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	17.11.2016	K
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	-	-
4.	IHK Hannover-Hildesheim	03.11.2016 11.07.2017	K K
5.	Handwerkskammer Hannover	03.11.2016 17.07.2017	K K
6.	HVH Handelsverband Hannover e.V.	30.11.2016	K
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	17.11.2016	K, U
8.	Finanzamt Nienburg	-	-
9.	LGLN-Domänenamt Hannover, RD Hameln-Hannover	-	-
10.	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	24.11.2016 27.06.2017	K K
11.	LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst, RD Hannover	24.10.2016	B
12.	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	-	-
13.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.12.2016 07.07.2017	B B, V
14.	Flughafen Hannover-Langenhagen	24.11.2016	B
15.	Landvolkkreisverband Hannover e.V.	-	-
16.	Nds. Heimatbund e.V.	-	-
17.	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine, Herr Ulrich Thiele	-	-
18.	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine, Herr Werner Magers	-	-
19.	Stadtnetze Neustadt a. Rbge.	-	-
20.	Wasserverband Garbsen-Neustadt	04.11.2016 27.06.2017	H, B H, V
21.	Abfallwirtschaft Region Hannover	-	-
22.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord-PTI 21	09.11.2016 09.08.2017	K H, K

23.	PLEdoc GmbH	25.10.2016	K, H, U
		03.07.2017	K
24.	Unterhaltungsverband „Untere Leine“	-	-
25.	Wasser- und Bodenverband „Leineniederung“	-	-
26.	Stadt Garbsen	-	-
27.	Stadt Wunstorf	-	-
28.	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	15.11.2016	K, H
29.	Bischöfliches Generalvikariat	-	-
30.	BUND, Kreisgruppe Region Hannover, Herr Rene Hertwig	-	-
31.	BUND, Kreisgruppe Region Hannover, Frau Marion Domnick	-	-
32.	Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt a. Rbge.	-	-
33.	NABU Niedersachsen – Landesgeschäftsstelle	-	-

II.	Öffentlichkeit	Datum der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise
1.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23.11.2016	Z, V, B, U, N
		03.08.2017	K, V, Z
2.	Stellungnahme Anlieger Am Dorfteich	20.11.2016	H, V, Z, B, U
		03.08.2017	B, H, K, U, V, Z
3.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	24.11.2016	K, Z, V
		03.08.2017	H, Z, V
4.	Stellungnahme Anlieger Burgsteller Weg	22.11.2016	Z
5.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	24.11.2016	V, H, B, U, Z
		03.08.2017	H, Z, V
6.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	22.11.2016	Z, V, H
7.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	16.11.2016	V, H
8.	OStR. a.D. A. Benk (Fledermauskundler)	05.10.2016	V, Z
9.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23.11.2016	Z, V, N, B, U, H
10.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23./24.11.2016	V, Z, B, U, N
11.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23.11.2016	Z, V, H
		02.08.2017	K, Z, V

Abwägungstabelle

zur

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Vermerk
I.	Behörden/Träger öffentlicher Belange		
1.	<u>Region Hannover, Team Städtebau (61.03)</u>		
1.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 24.11.2016 Die Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes konnte innerhalb der gesetzten Frist leider nicht abgeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht. Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung gemäß § 4 (2) Satz 2 BauGB. Ansonsten wird zu der 38. Flächennutzungsplanänderung Bereich: "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg" der Stadt Neustadt, Stadtteil Bordenau, aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:	Die Stellungnahme der Region Hannover zu den Belangen des Naturschutzes liegt mit Schreiben vom 25.11.2016 vor und wird nachfolgend ebenfalls der Abwägung zugeführt. Auf die zum Schreiben vom 25.11.2016 erfolgte Abwägung wird hingewiesen und Bezug genommen. Die vorliegende Stellungnahme vom 24.11.2016 wird nachfolgend der Abwägung zugeführt.	K
	Bodenschutz: Nach den der unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Informationen befinden sich keine Altstandorte bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet, jedoch liegen ca. 90 % (siehe Lageplan, Anlage 1) der Fläche in der Leineae. Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineae freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden. Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineae ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der	Bodenschutz: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte bzw. Altablagerungen befinden. Der Hinweis, dass rd. 90% der Fläche des Plangebietes innerhalb der Leineae liegen, wird in die Begründung aufgenommen. Die folgenden Hinweise in Bezug auf die Verwertung des Überschussbodens werden ebenfalls in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen:	K B B U H

einschlägigen Gesetze gestattet.

Ihre Ansprechpartner sind:

Herr Kaufmann, Tel. 0511 / 616 2 27 49 oder Herr Kwiotek, Tel. 0511 / 616 2 27 94

Es wird darum gebeten, eine Kopie der erteilten Baugenehmigung an die Region Hannover, Team 36.08, zu senden, um eine ggf. ordnungsgemäße Überwachung zu gewährleisten.



- Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineau freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden.
- Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineau ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet.
- Ansprechpartner der Unteren Bodenschutzbehörde sind:
Herr Kaufmann: Tel. 0511/616 2 27 49 oder
Herr Kwiotek: Tel. 0511/616 2 27 94

Eine Kopie der Baugenehmigung wird an die Region Hannover Team 36.08 gesendet.

H

Regionalplanung:

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Eine entsprechende Abstimmung mit der Regionalplanung hat bereits im Vorfeld der Aufstellung 38. Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

V

Die Region Hannover hat das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) neu aufgestellt. Der Satzungsbeschluss des RROP erfolgte

Die Ausführungen zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden zur Kenntnis genommen. Es

V

am 27.09.2016 in der Regionsversammlung. Damit hat der RROP-Entwurf eine Planreife mit in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung erlangt (s. auch BVerwG, Urteil v. 27. Januar 2005 - 4 C 5.04 zur sog. Verlautbarungsreife).

Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sonstige Erfordernisse und nach § 4 Abs. 1 ROG als solche im Rahmen von Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Des Weiteren bildet das rechtsgültige RROP 2005 die Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme.

Belang: „Entwicklung der Daseinsvorsorge“ und „Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel“

Die vorliegenden Planungen zielen darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung und damit längerfristige Sicherung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 m² VKF) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu schaffen. Begründet wird dies damit, dass andernfalls eine Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Bordenau mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) nicht gewährleistet werden könne.

Der einzige in Bordenau derzeit ansässige Lebensmittelmarkt mit ca. 450 m² Verkaufsfläche (NP) hat am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit, so dass die wohnort-nahe Versorgungssituation in Bordenau als gefährdet einzustufen ist. Nach einer Prüfung von möglichen Alternativstandorten seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde der neue Standort „Steinweg“ am westlichen Siedlungsrand von Bordenau als realisierbar und städtebaulich verträglich für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers bewertet. Der Standort ist innerhalb eines ca. 900 m-Radius von der überwiegenden Zahl der potentiellen Kunden bzw. ansässigen Einwohner in Bordenau fußläufig erreichbar.

Die Planung sieht vor, einen Lebensmittelmarkt mit rd. 780 m² VKF und einen Backshop mit integriertem Café mit ca. 36 m² VKF anzusiedeln. In der Summe wird die Schwelle zur Großflächigkeit um

wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass das rechtsgültige RROP 2005 die Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bildet. Im Rahmen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde neben dem RROP 2005 auch die Entwurfsfassung des RROP 2016 berücksichtigt.

Belang: „Entwicklung der Daseinsvorsorge“ und „Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel“

Die Ausführungen in der Stellungnahme bezogen auf die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Ziele und Zwecke, die geringfügige Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit sowie die Nahversorgungsfunktion und die Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt, werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens sind bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten.

V

ca. 16 m² VKF leicht überschritten. Aus regionalplanerischer Sicht stellt sich die Frage, ob sowohl der Lebensmittelmarkt mit ca. 780 m² VKF einzeln betrachtet, als auch gemeinsam mit dem Backshop eine überwiegende Nahversorgungsfunktion wahrnehmen wird. Die überwiegend fußläufige Erreichbarkeit zusammen mit dem Sortiment (mindestens 90 % periodischer Bedarf - insbesondere Lebensmittel) sind die Voraussetzung dafür, von einem Einzelhandelsbetrieb auszugehen, von dem keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden und der somit nicht der landesweiten Einzelhandelssteuerung unterliegt.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Verträglichkeitsbetrachtung durch die GMA Köln (Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau) vom 16.08.2016 weist das geplante Vorhaben alle relevanten Merkmale auf, um es raumordnungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb, welches eine vorrangige Nahversorgungsfunktion in einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet erfüllt, zu behandeln.

Trotz der geringfügigen Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit, die durch Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche zur Anwendung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO angesetzt ist, handelt es sich aufgrund

- der eindeutig auf die Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarktes sowie des untergeordneten Backshops,
- der mittigen Lage im Ort Bordenau,
- der Nähe zu den Wohngebieten und
- des der Einwohnerzahl (2.860 EW) angemessenen Umfangs von rd. 816 m² Gesamtverkaufsfläche

um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP.

Somit unterliegt das Vorhaben explizit nicht der landesweiten Standortsteuerung, sondern es handelt sich um einen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP-Ziels 2.2 03 Satz 3. Daher hat auch keine Prüfung der raumordnerischen Grundprinzipien bzw. Zulässigkeitskriterien gemäß 2.3 LROP (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenz- und

Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu erfolgen. Die hierzu in den Begründungen zitierten Ausführungen aus der gutachterlichen Stellungnahme der GMA sind für die raumordnerische Beurteilung in diesem Fall aber unerheblich, weil die genannten Zulässigkeitskriterien nur für Einzelhandelsgroßprojekte gelten.

Aus Sicht der Regionalplanung wird die Planung, die der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in dem als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen gemäß Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02 RROP 2016 festgelegten Stadtteil Bordenau dient, begrüßt. Dies gilt insbesondere auch, weil Bordenau die Voraussetzung als zukünftiger „Nahversorgungsschwerpunkt“ gemäß der Festlegung im neu aufgestellten (aber noch nicht in Kraft getretenen) RROP 2016 erfüllt.

Belange des Hochwasserschutzes

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu sichern. Zur Gewährleistung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes sind im RROP Vorranggebiete Hochwasserschutz festgelegt.

Ein nördlicher Teil des Plangebietes befindet sich sowohl gemäß derzeit gültigem RROP 2005 als auch gemäß RROP 2016 in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar sein müssen (vgl. RROP 2005 Abschnitt D 3.9.3 Ziffer 02 bzw. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 08).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzungen bzw. Festlegung der Vorranggebiete Hochwasserschutz an per Verordnung festgesetzten und gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG bzw. § 115 Abs. 2 NWG, die von einem Bemessungshochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) betroffen sein können, orientieren. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Fachplanung (1:5.000) und der Regionalplanung (1:50.000) sind die Gebietsabgrenzungen im RROP stark generalisiert. Grundsätzlich sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die

Belange des Hochwasserschutzes

Die Ausführungen zum Hochwasserschutz und der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz gem. RROP 2005 und RROP 2016 werden zur Kenntnis genommen.

Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Änderungsbereich gemäß den Darstellungen des RROP 2016 (Entwurf) teilweise innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz, sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz befindet. Der Hinweis wird in der Begründung entsprechend angepasst.

Gemäß den detaillierteren Kartendarstellungen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN – Map-Server des Umweltministeriums) grenzt der Änderungsbereich an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord), befindet sich somit außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Durch die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes die „Verordnung über die Widmung des Deiches am rechten Ufer der Leine im Verbandsgebiet des Deichverbandes Bordenau in der Region Hannover vom

**B
H**

Daten der Fachplanung (Überschwemmungsgebiete) relevant und dementsprechend zu berücksichtigen.

Mit der raumordnerischen Festlegung der Überschwemmungsflächen als „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ sollen diese vor entgegenstehenden Planungen und Nutzungen, insbesondere vor einer weiteren Inanspruchnahme durch eine Siedlungsentwicklung, gesichert werden. Da die natürlichen Fließgewässer und deren Auen in diesen Gebieten bei Hochwasser eine hohe Speicherkapazität aufweisen, sollen diese Freiräume von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Im Sinne der SchADVorsorge dürfen in diesen Gebieten somit keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ausnahmen regelt die Wasserbehörde.

Im Weiteren werden in der Region Hannover im RROP 2016 im Sinne der Risikovorsorge für potenziell auftretende Extremhochwasserereignisse Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegt (siehe Erläuterungskarte 12). So ist zu berücksichtigen, dass im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt ist. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (siehe RROP 2016 Abschnitt 3.2.5 Ziffer 02).

Da es sich um eine Festlegung zum Schutz des Allgemeinwohls handelt, ist diesen Gebieten bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz dürfen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Sie sollen zur Verbesserung der Hochwasservorsorge die Vorranggebiete Hochwasserschutz um die Festlegung potenzieller Überflutungsflächen im Falle auftretender Extremhochwasserereignisse ergänzen und räumliche Anhaltspunkte für Maßnahmen des Katastrophenschutzes liefern. Die Abgrenzungen der Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz orientiert sich an einem Bemessungshochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HQ 200, HQ extrem) (vgl. Region Hannover 2012, Übersicht Blätter 1 bis 6 und Karten 1 bis 34;

28.07.2015“ ausgearbeitet, in Folge derer entlang des Leineufers, nordwestlich des Plangebietes ein Deich errichtet wurde. Gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des vom Deich geschützten Gebietes in Bordenau vom 28. Juni 2011“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des vom Deich geschützten Gebietes. Die Dimensionierung des Deiches berücksichtigt den Hochwasserfall HQ 100, sodass hier Beeinträchtigungen durch Hochwasser im Änderungsbereich ausgeschlossen werden können.

Gemäß den Kartendarstellungen für das Bemessungshochwasser HQ 200 und HQ extrem befände sich der Änderungsbereich innerhalb der zu erwartenden Überschwemmungsfläche. Hierbei ist jedoch ebenfalls die Schutzwirkung des o.b. Deiches entlang der Leine zu berücksichtigen, der selbst auch für ein entsprechendes Hochwasserereignis HQ 200 ausgelegt ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) bereits hätten bebaut werden können. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich durch die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ergeben. Im Bedarfsfall sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

	<p>sowie NLWKN 2014).</p> <p><u>Belange des Lärmschutzes am Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn</u></p> <p>Laut RROP 2005 ist im Bereich des Militärflughafens Wunstorf-Großenheidorn ein Heranwachsen von Wohnbereichen und sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen zu verhindern (vgl. RROP 2005 Abschnitt D 2.4 Ziffer 07).</p> <p>Im RROP 2016 hat der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Er ist als „Vorranggebiet Verkehrslandeplatz“ in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. In dem Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 4.1.7 Ziffer 04).</p> <p>Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastung sind für den Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn in der zeichnerischen Darstellung „Vorbehaltsgebiete Lärmbereich“ festgelegt. Bei baulichen Maßnahmen sind in diesen Bereichen die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.1 Ziffer 04).</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes und muss somit berücksichtigt werden.</p>	<p><u>Belange des Lärmschutzes am Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn</u></p> <p>Die Ausführungen zum RROP 2005 und 2016 mit Bezug auf den Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass der Änderungsbereich innerhalb der zeichnerischen Darstellung „Vorbehaltsgebiete Lärmbereich“ des RROP 2016 liegt und bei baulichen Maßnahmen in diesen Bereichen die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten sind.</p> <p>Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Nahversorger) innerhalb eines im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Sondergebietes „Lebensmittel-Nahversorgung“. Mit der Nutzung ist, im Gegensatz zu der Ausweisung von Wohngebieten, keine schützenswerte Erholungsfunktion verbunden, die auf eine Unverträglichkeit mit den vom Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn ausgehenden Lärmbelastungen schließen lässt. Eine entsprechende Auffassung wird auch seitens des im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 beauftragten Schallgutachters geteilt. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung durch die von dem Fluglärm ausgehenden Emissionen werden aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet. In die Begründung wird jedoch ein entsprechender Hinweis zum Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn aufgenommen.</p>	B
1.2	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 25.11.2016</p> <p>Naturschutz: Am 15.11.2016 reichte die Stadt Neustadt ein Gutachten (Abia 2016: Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung) für den Planungsbereich „Am Steinweg“ bei der unteren Naturschutzbehörde für den o.g. Bereich nach.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme vermerkt, wurde seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung des Büros Abia bei der Unteren Naturschutzbehörde nachgereicht.</p>	V

Aus diesem Gutachten geht hervor, dass dem Alteichenbestand im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen wird. Sowohl für die vorhandenen Brutvögel als auch für die Fledermäuse stellt der Bestand ein wichtiges Brut- bzw. Nahrungshabitat dar.

Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung geteilt, dass der Alteichenbestand innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für Fledermäuse und Brutvögel hat. Das Gutachten gibt dazu folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das

Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

*Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.¹*

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang

¹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

Am 7. Oktober erreichte die Untere Naturschutzbehörde außerdem ein Fledermaus-Kurzgutachten von dem Fledermauskundler Herrn Benk, in dem darauf hingewiesen wurde, dass sich mindestens in einer Eiche (Nr. 10), der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Eichenreihe, eine Fledermaus-Wochenstube bzw. ein Ganzjahresquartier befindet. Diese Aussage konnte mit dem Gutachten von Abia weder bestätigt noch widerlegt werden. Im Gutachten wird letztendlich festgehalten, dass nicht auszuschließen ist, dass in Eiche Nr. 10 eine kurzzeitige Quartiernutzung stattfand und eine Nutzung durch Fledermäuse in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann (S. 12). Fest steht die Bedeutung des Alteichenbestands als Nahrungshabitat für Fledermäuse (S. 14).

ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf das mit Datum vom 07.10. vorliegende Kurzgutachten des Fledermauskunders Herrn Benk und die darin getroffenen Hinweise auf eine mögliche Fledermaus-Wochenstube bzw. ein Ganzjahresquartier wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Kurzgutachten wurde der Stadt Neustadt a. Rbge. ebenfalls vorgelegt und an das für die faunistischen Untersuchungen zuständige Büro Abia weitergeleitet. Die Hinweise von Herrn Benk sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen,

V
B
U

wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.²

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung einer Fledermaus-Wochenstube bzw. eines Ganzjahresquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Die Bedeutung der Gehölze als Nahrungshabitat wird seitens der Stadt Neustadt a.

² Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

Im Gutachten (Abia 2016) wird geschrieben, dass der Alteichenbestand erhalten bleibt und daher auf eine detaillierte Kontrolle auf Fledermausquartiere mit Hubsteiger verzichtet wurde (S. 12). Insgesamt sollen sieben Bäume (Nr. 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 15) erhalten bleiben. Allerdings wird im B-Plan zur Erhaltung nur die stärkste Eiche (Nr. 10) festgesetzt. Eine mögliche Schädigung der übrigen sechs aufgezählten Bäume durch Überbauung des Wurzelraums kann nicht ausgeschlossen werden (S. 15).

So kann es passieren, dass Teile des Alteichenbestands, die zudem potentielle Fledermausquartiere aufweisen könnten (s.o.: Sie wurden nicht mit Hubsteiger untersucht!) im Laufe der Zeit Schaden nehmen und unter Umständen aufgrund der Verkehrssicherheit doch gefällt werden müssten. Dies wiederum würde zu einem Lebensraumverlust der nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse und damit zu einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG führen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Rbge. erkannt, es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch bei einem möglichen Verlust einzelner Gehölze im Umfeld ausreichend Flächen und Gehölze als Nahrungshabitat verbleiben.

Die Hinweise zur Kontrolle der Gehölzbestände auf Fledermausquartiere und den Erhalt der Gehölze bzw. deren möglicherweise teilweisen Verlust werden zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich auf die o.g. Ausführungen verwiesen und Bezug genommen.

Die angegebenen Hinweise zu den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sowie der Schutzstatus für Fledermäuse werden zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde eine weitere Untersuchung der Bäume auf mögliche Quartiere und Brutstandorte vom Büro planNatura (Stuhr-Seckenhausen) durchgeführt. Die Untersuchung wurde mit Hilfe eines Fernglases sowie einer Videoendoskopie durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine aktuellen Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet vorhanden sind. Auf die o.g. Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

Mit Bezug auf den § 44 BNatSchG wurde zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fallenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht

V
B
U
T

	<p>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).</p> <p>Fledermäuse zählen zu den europäisch geschützten Arten und unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die durch die Überbauung des Wurzelraums verursachte zukünftige potentielle Beschädigung bzw. Zerstörung der eigentlich zu erhaltenen Alteichen könnte zu einer Zerstörung des Fledermaus-Lebensraums führen und ist demnach aus naturschutzfachlicher Sicht verboten.</p> <p>Die Erkenntnisse aus dem o.g. Gutachten (Abia 2016) müssen in den Umweltbericht aufgenommen und die Erheblichkeit erneut abgewogen werden.</p>	<p><i>erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.</i>³</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wie folgt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Die o.b. Ausführungen des Gutachtens der Abia GbR werden entsprechend in den Umweltbericht aufgenommen. Die mit dem Vorhaben verbundenen, zu erwartenden Eingriffe und erforderlichen Maßnahmen werden auf dieser Grundlage neu bewertet und entsprechend ebenfalls im Umweltbericht dargelegt.</p>	U
1.3	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 03.08.2017</p> <p>Naturschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind.</p>	<p>Naturschutz: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind. Zur Vermeidung</p>	V

³ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde eine Untersuchung der Bäume auf mögliche Quartiere und Brutstandorte vom Büro planNatura (Stuhr-Seckenhausen) durchgeführt. Die Untersuchung wurde mit Hilfe eines Fernglases sowie einer Videoendoskopie durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine aktuellen Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet vorhanden sind.

Mit Bezug auf den § 44 BNatSchG wurde zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

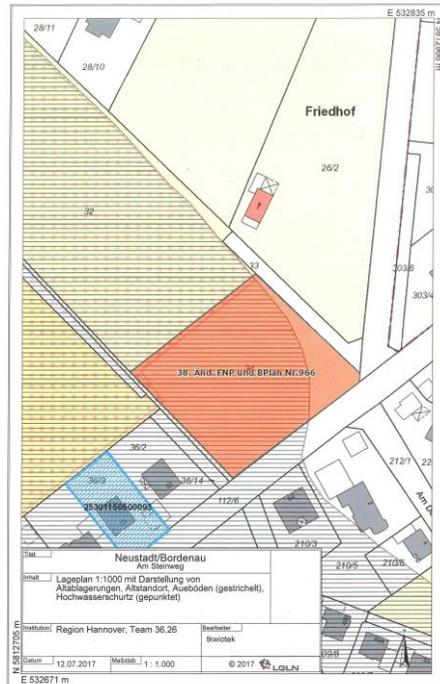
Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.“⁴

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wurde bereits zur öffentlichen Auslegung wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt Am Steinweg“ aufgenommen:

Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

⁴ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

		<p><i>Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p>	
	<p>Boden- und Grundwasserschutz: Nach den der unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Informationen befinden sich ca. 90 % (siehe Lageplan; Anlage 1) der Fläche des Planungsgebietes in der Leineae.</p> <p>Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineae freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden. Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineae ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet.</p> <p>Ihre Ansprechpartner sind: Herr Kaufmann Tel. 0511 / 616 22749 Herr Hahn Tel. 0511 / 616 21041 oder Herr Kwiotek Tel. 0511 / 616 22794.</p> <p>Es wird darum gebeten, eine Kopie der erteilten Baugenehmigung an die Region Hannover, Team 36.26, zu senden, um eine ggf. ordnungsgemäße Überwachung zu gewährleisten.</p>	<p>Bodenschutz: Der Hinweis, dass rd. 90% der Fläche des Plangebietes innerhalb der Leineae liegen, wurde bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die folgenden Hinweise in Bezug auf die Verwertung des Überschussbodens wurden ebenfalls bereits in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineae freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden. • Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineae ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet. • Ansprechpartner der Unteren Bodenschutzbehörde sind: Herr Kaufmann: Tel. 0511/616 2 27 49 oder Herr Kwiotek: Tel. 0511/616 2 27 94 <p>Eine Kopie der Baugenehmigung wird an die Region Hannover Team 36.08 gesendet.</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>H</p>



Hintergrund: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Stadtkarte Hannover: (c) Geoinformation LH Hannover

Regionalplanung:

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover (Satzungsbeschluss am 27. September 2016, Genehmigung am 24.04.2017, Beitrittsbeschluss am 20.06.2017) und das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005.

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Ausführungen zu den Grundlagen der raumordnerischen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass neben dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover sowie das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005 die Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden. Im Rahmen der Aufstellung der der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden neben dem RROP 2005 auch das RROP 2016 sowie das LROP berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Eine entsprechende Abstimmung mit der Regionalplanung hat bereits

V

V

<p>Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu sichern. Zur Gewährleistung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes sind im RROP Vorranggebiete Hochwasserschutz festgelegt. Ein nördlicher Teil des Plangebietes befindet sich sowohl gemäß derzeit gültigem RROP 2005 als auch gemäß RROP 2016 in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar sein müssen (vgl. RROP 2016 Abschnitt D 3.2.4 Ziffer 08 bzw. RROP 2005 Abschnitt 3.9.3 Ziffer 02). Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzungen bzw. Festlegung der Vorranggebiete Hochwasserschutz an per Verordnung festgesetzten und gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG bzw. § 115 Abs. 2 NWG, die von einem Bemessungshochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) betroffen sein können, orientieren. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Fachplanung (1:5.000) und der Regionalplanung (1:50.000) sind die Gebietsabgrenzungen im RROP stark generalisiert. Grundsätzlich sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Daten der Fachplanung (Überschwemmungsgebiete) relevant und dementsprechend zu berücksichtigen. Mit der raumordnerischen Festlegung der Überschwemmungsflächen als „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ sollen diese vor entgegenstehenden Planungen und Nutzungen, insbesondere vor einer weiteren Inanspruchnahme durch eine Siedlungsentwicklung, gesichert werden. Da die natürlichen Fließgewässer und deren Auen in diesen Gebieten bei Hochwasser eine hohe Speicherkapazität aufweisen, sollen diese Freiräume von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Im Sinne der SchADVorsorge dürfen in diesen Gebieten somit keine</p>	<p>im Vorfeld der Aufstellung 38. Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden.</p> <p>Hochwasserschutz Die Ausführungen zum Hochwasserschutz und der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz gem. RROP 2005 und RROP 2016 werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Änderungsbereich gemäß den Darstellungen des RROP 2016 (Entwurf) teilweise innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz, sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz befindet. Der Hinweis wurde bereits in der Begründung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Gemäß den detaillierteren Kartendarstellungen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN – Map-Server des Umweltministeriums) grenzt der Änderungsbereich an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord), befindet sich somit außerhalb des Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Durch die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes die „Verordnung über die Widmung des Deiches am rechten Ufer der Leine im Verbandsgebiet des Deichverbandes Bordenau in der Region Hannover vom 28.07.2015“ ausgearbeitet, in Folge derer entlang des Leineufers, nordwestlich des Plangebietes ein Deich errichtet wurde. Gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des vom Deich geschützten Gebietes in Bordenau vom 28. Juni 2011“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des vom Deich geschützten Gebietes. Die Dimensionierung des Deiches berücksichtigt den Hochwasserfall HQ 100, sodass hier Beeinträchtigungen durch Hochwasser im Änderungsbereich ausgeschlossen werden können.</p> <p>Gemäß den Kartendarstellungen für das Bemessungshochwasser HQ 200 und HQ extrem befände sich</p>	<p>V</p>
--	---	----------

<p>neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ausnahmen regelt die Wasserbehörde.</p> <p>Im Weiteren werden in der Region Hannover im RROP 2016 im Sinne der Risikovorsorge für potenziell auftretende Extremhochwasserereignisse Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegt (siehe RROP 2016 Erläuterungskarte 12).</p> <p>So ist zu berücksichtigen, dass im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt ist.</p> <p>Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (siehe RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 09).</p> <p>Da es sich um eine Festlegung zum Schutz des Allgemeinwohls handelt, ist diesen Gebieten bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz dürfen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Sie sollen zur Verbesserung der Hochwasservorsorge die Vorranggebiete Hochwasserschutz um die Festlegung potenzieller Überflutungsflächen im Falle auftretender Extremhochwasserereignisse ergänzen und räumliche Anhaltspunkte für Maßnahmen des Katastrophenschutzes liefern.</p> <p>Die Abgrenzungen der Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz orientiert sich an einem Bemessungshochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HQ 200, HQ extrem) (vgl. Region Hannover 2012, Übersicht Blätter 1 bis 6 und Karten 1 bis 34; sowie NLWKN 2014).</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	<p>der Änderungsbereich innerhalb der zu erwartenden Überschwemmungsfläche. Hierbei ist jedoch ebenfalls die Schutzwirkung des o.b. Deiches entlang der Leine zu berücksichtigen, der selbst auch für ein entsprechendes Hochwasserereignis HQ 200 ausgelegt ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) bereits hätten bebaut werden können. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich durch die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ergeben. Im Bedarfsfall sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen gem. § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wird auf die o.b. bzw. nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Seitens der Regionalplanung wurde in der Stellungnahme bereits ausgeführt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p>	<p>V</p>
--	---	----------

Einzelhandel

Die Stadt Neustadt am Rbge. beabsichtigt, mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Bordenau zu schaffen. Der geplante Lebensmittelmarkt wird auf eine Verkaufsfläche (VKF) von unter 800 m² begrenzt.

Die textlichen Festsetzungen § 1 Nr. 1 bis 3 grenzen darüber hinaus die Zweckbestimmung auf einen Lebensmittel-Nahversorger mit einem Kernsortiment zur Deckung des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, etc.) ein und begrenzen das Randsortiment auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche. Innerhalb des vorgesehenen Sondergebietes soll ergänzend ein der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienender Laden zulässig sein. Vorgesehen ist ein sog. „Backshop“ oder alternativ ein Kiosk, so dass die Gesamtverkaufsfläche rd. 816 m² betragen wird.

In der Stellungnahme der Region Hannover vom 24.11.2016 (Punkt: „Regionalplanung“) wurde in der raumordnerischen Beurteilung als Ergebnis festgehalten, dass es sich dennoch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP handelt.

Nach Beurteilung der Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde dient das Vorhaben der wohnortbezogenen Versorgung (Nahversorgung) mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet (Erreichbarkeit für Fußgänger in ca. 10 Minuten bzw. in 500 bis 1.000 m Entfernung) gemäß Begründung zum LROP Abschnitt 2.3 02 Satz 2.

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam und unterliegt nicht der landesweiten Standortsteuerung.

Insoweit entfällt auch die Prüfung, ob die in Abschnitt 2.3 LROP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot) eingehalten werden.

Fazit:

Die vorliegende Planung, die einen Lebensmittelmarkt mit einer

Einzelhandel

Die Ausführungen in der Stellungnahme bezogen auf die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Ziele und Zwecke, die geringfügige Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit sowie die Nahversorgungsfunktion und die Beurteilung zur (Nicht-)Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt, werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens sind bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang steht.

V

	<p>maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit einem zusätzlichem Laden zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete ermöglicht, übersteigt die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VKF) gemäß Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO geringfügig.</p> <p>Die vorrangige Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet wird dadurch nicht berührt, so dass weiterhin aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde kein neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht.</p> <p>Die Planung steht mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Borchert, Team 61.01 Regionalplanung, gerne zur Verfügung.</p>		
<p>2.</p> <p>2.1</p>	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 17.11.2016</p> <p>Gegen die o. g. geplante 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 966 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover keine Bedenken bestehen und keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden</p>	<p>K</p>
<p>4.</p> <p>4.1</p>	<p><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 03.11.2016</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planungen - Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m² sowie Ansiedlung eines der Versorgung des Gebiets dienenden Ladens</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Industrie- und Handelskammer Hannover keine Bedenken vorgetragen werden. Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung der IHK Hannover geteilt, dass das Planvorhaben im Bereich der Straße Steinweg städtebaulich und raumordnerisch zulässig ist. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung</p>	<p>K</p>

	<p>oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes - keine Bedenken vor. Wir halten das Planvorhaben im Ortsteil Bordenau im Bereich der Straße „Am Steinweg“ städtebaulich und raumordnerisch für zulässig.</p>	<p>enthalten.</p>	
4.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 11.07.2017</p> <p>Zu den o.g. Planungen - Realisierung eines Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Bordenau im Bereich der Straße „Am Steinweg“ - hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 3. November 2016 Stellung genommen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme und tragen unverändert keine Bedenken vor.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis:</u> Zum besseren Verständnis ist nachfolgend die Stellungnahme vom 03.11.2016 nochmals angeführt:</p> <p><i>Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planungen - Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m² sowie Ansiedlung eines der Versorgung des Gebiets dienenden Ladens oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes - keine Bedenken vor. Wir halten das Planvorhaben im Ortsteil Bordenau im Bereich der Straße „Am Steinweg“ städtebaulich und raumordnerisch für zulässig.</i></p>	<p>Der Hinweis auf die mit Schreiben vom 03.11.2016 bereits vorgelegte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK Hannover unverändert keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang mit Bezug auf das Schreiben vom 03.11.2016 unverändert die Auffassung der IHK Hannover geteilt, dass das Planvorhaben im Bereich der Straße Steinweg städtebaulich und raumordnerisch zulässig ist. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung enthalten.</p>	K
5.	<p><u>Handwerkskammer Hannover</u></p>		
5.1	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 03.11.2016</p> <p>Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer Hannover keine Anregungen vorgebracht werden.</p>	K

5.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 17.07.2017</p> <p>Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer Hannover keine Anregungen vorgebracht werden.</p>	K
6. 6.1	<p><u>Handelsverband Hannover e.V.</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 30.11.2016</p> <p>Für uns ergeben sich gegen das Planvorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbandes Hannover e.V. keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.</p>	K
7. 7.1	<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 17.11.2016</p> <p>Zur o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Bezgl. der externen Kompensationsmaßnahmen behalten wir uns eine Stellungnahme im weiteren Beteiligungsverfahren vor, da die konkrete Lage und eine Beschreibung der Maßnahmen nicht aus den Unterlagen hervorgehen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu den externen Kompensationsmaßnahmen eine Stellungnahme im weiteren Beteiligungsverfahren vorbehält. Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland erfolgen.</p> <p>Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuell vorhandene Drainagen sind zu schließen. • Die Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen. • In den ersten 5 Jahren sind nach fachlichem Erfordernis 1-2 Mähgänge pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. 	K U

		<p>Voraussichtlich kann die Nutzung nach ca. 5 Jahren weiter extensiviert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einmal jährlich findet eine Mahd der Fläche statt. Die Mahd der Parzellen erfolgt von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig. • Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 5 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. • Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/ organisch) ist unzulässig, ebenso die Ausbringung von Kompost, Klärschlamm, Gärresten aus Biogasanlagen u.a. • Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. • Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche (außer mit dem Mähfahrzeug) sind untersagt. • Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer zur Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. <p>Mit der Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung ist in der Vegetationsperiode zu beginnen, die sich nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt Am Steinweg“, Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Bordenau, anschließt. Die Ausführungen zur externen Kompensationsfläche werden in den Umweltbericht aufgenommen.</p>	
<p>10.</p> <p>10.1</p>	<p><u>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 24.11.2016</p> <p>Anregungen und Bedenken sind zur vorgelegten Planung von hier</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für</p>	<p>K</p>

	nicht vorzutragen. Am Verfahren möchte das ArL Leine-Weser weiterhin beteiligt werden.	regionale Landesentwicklung Leine-Weser keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser weiter in das Verfahren einbezogen.	
10.2	Öffentliche Auslegung Datum: 27.06.2017 Bezüglich der von mir zu vertretenden Belange sind zu dem oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.	K
11.	<u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u>		
11.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 24.10.2016 Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite (siehe kursiven Hinweis unten); diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte	Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise zur Gefahrenforschung werden zur Kenntnis genommen. Durch den Investor wurde mit Schreiben vom 08.09.2016 eine Luftbildauswertung zur Gefahrenforschung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mitgeteilt, dass die vorliegenden Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der	B

	<p>Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p><i>„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“</i></p>	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Die Ergebnisse der Luftbildauswertung werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p>	
<p>13.</p> <p>13.1</p>	<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 09.12.2016</p> <p>Der geplante Standort des Nahversorgungsmarktes liegt ca. 3850 m östlich des Flugplatzbezugspunktes des Flugplatzes Wunstorf, innerhalb des für den Flugplatz Wunstorf festgelegten Bauschutzbereichs gemäß § 12 LuftVG.</p> <p>Nach Prüfung aller flugbetrieblich und FS-technisch relevanten Belange wird dem Vorhaben vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage zugestimmt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht mehr erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im gem. § 12 LuftVG festgelegten Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang ferner zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage zugestimmt wird. Eine Änderung des Vorhabens ist nicht vorgesehen, von einer weiteren Beteiligung wird daher abgesehen.</p>	<p>B</p>
<p>13.2</p>	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 07.07.2017</p> <p>Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Gegen die Änderung des FNP sowie die Aufstellung des B-Planes bestehen keine Bedenken. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bis zu einer von Ihnen angegebenen Bauhöhe in Höhe von 49 üNHN (ca. 10 m</p>	<p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf wurde bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung aufgenommen. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass aus Flugsicherungsbelangen dem</p>	<p>V</p>

	<p>über Grund) zugestimmt.</p> <p>Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Bauvorhaben bis zu der im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt Am Steinweg“ festgesetzten Bauhöhe von max. 49 üNHN (ca. 10 m über Grund) zugestimmt wird.</p> <p>Die Hinweise auf die gesonderte Prüfung und Bewertung eines Einsatzes von Kränen und die möglicherweise damit verbundenen Einschränkungen in der Kranhöhe werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>In der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis zu Beschwerden und Ersatzansprüchen in Bezug auf die vom Fluglärm ausgehenden Emissionen enthalten.</p>	<p>B</p> <p>V</p>
<p>14.</p> <p>14.1</p>	<p><u>Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 24.11.2016</p> <p>Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.10.2016 zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens liegt und deshalb mit Überflügen gerechnet werden muss.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Der Hinweis auf die Lage im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens und die damit verbundenen Überflüge wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>B</p>
<p>20.</p> <p>20.1</p>	<p><u>Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 04.11.2016</p> <p>Gegen die oben genannte Flächennutzungsplanänderung sowie zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwendungen. Neben dem Planbereich befindet sich in öffentlicher Fläche eine vorhandene</p>	<p>Der Hinweis auf die in der öffentlichen Fläche vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag für die erforderliche Hausanschlussleitung wird im Rahmen der Realisierung der</p>	<p>H</p>

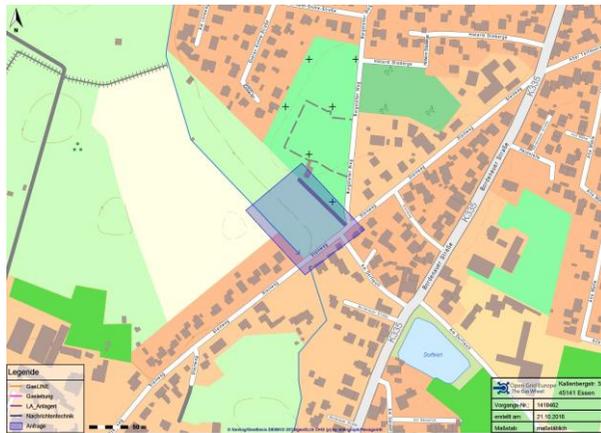
	<p>Trinkwasserleitung DN 150.</p> <p>Eine neue Hausanschlussleitung kann auf Antrag des Eigentümers hergestellt werden.</p> <p>Eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. kann aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden.</p>	<p>konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung beim Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. gestellt.</p> <p>Der Hinweis, dass die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden kann, wird in die Begründung aufgenommen.</p>	B
20.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 27.06.2017</p> <p>Gegen die oben genannte Flächennutzungsplanänderung sowie zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwendungen. Neben dem Planbereich befindet sich in öffentlicher Fläche eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 150.</p> <p>Eine neue Hausanschlussleitung kann auf Antrag des Eigentümers hergestellt werden.</p> <p>Unsere Aussage zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung aufgenommen worden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. keine Einwendungen bestehen. Der Hinweis auf die in der öffentlichen Fläche vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Antrag für die erforderliche Hausanschlussleitung wird im Rahmen der Realisierung der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung beim Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. gestellt.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2016 getroffene Aussage, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden kann, wurde, wie angemerkt, bereits in die Begründung aufgenommen.</p>	V H V
22.	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u>		
22.1	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 08.11.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter</p>	K

	<p>wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplan Stadt Neustadt a. Rbge, Nahversorgungsmarkt Am Steinweg werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p>entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Interessen der Telekom durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden und gegen die Maßnahme daher seitens der Telekom keine Bedenken bestehen.</p>	K
22.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 09.08.2017</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v, § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 966 Nahversorgungsmarkt am Steinweg mit 38. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt a. Rbge. Ortsteil Bordenau grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 sowie die damit verbundene 38. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt a. Rbge. Ortsteil Bordenau seitens der Telekom grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich am Rand des Planbereiches Telekommunikationslinien der Telekom befinden und das Gebiet hinsichtlich der TK-Versorgung daher grundsätzlich als erschlossen angesehen wird und seitens des Unternehmens kein Handlungsbedarf besteht. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird zeitnah Kontakt zur Telekom aufgenommen, um den Anschluss an das Telekommunikationsnetz abzustimmen.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der Durchführung des Vorhabens weiter beteiligt.</p>	K K H H

23.	<u>PLEdoc GmbH</u>		
23.1	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 25.10.2016</p> <p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden. Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe des räumlichen Geltungsbereiches.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen.</p> <p>Die Darlegung der konkreten externen Kompensationsflächen erfolgt zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Die PLEdoc GmbH wird jedoch</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>H</p>

	<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>besonders im Hinblick auf die externen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiter am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland erfolgen.</p> <p>Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuell vorhandene Drainagen sind zu schließen. • Die Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen. • In den ersten 5 Jahren sind nach fachlichem Erfordernis 1-2 Mähgänge pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. <p>Voraussichtlich kann die Nutzung nach ca. 5 Jahren weiter extensiviert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einmal jährlich findet eine Mahd der Fläche statt. Die Mahd der Parzellen erfolgt von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig. • Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 5 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. • Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/ organisch) ist unzulässig, ebenso die Ausbringung von Kompost, Klärschlamm, Gärresten aus Biogasanlagen u.a. • Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. • Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche (außer mit dem Mähfahrzeug) sind untersagt. • Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer zur Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. 	<p>U</p>
--	--	--	-----------------

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Mit der Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung ist in der Vegetationsperiode zu beginnen, die sich nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt Am Steinweg“, Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Bordenau, anschließt. Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH bedarf.

H

23.2 Öffentliche Auslegung
Datum: 03.07.2017

Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen

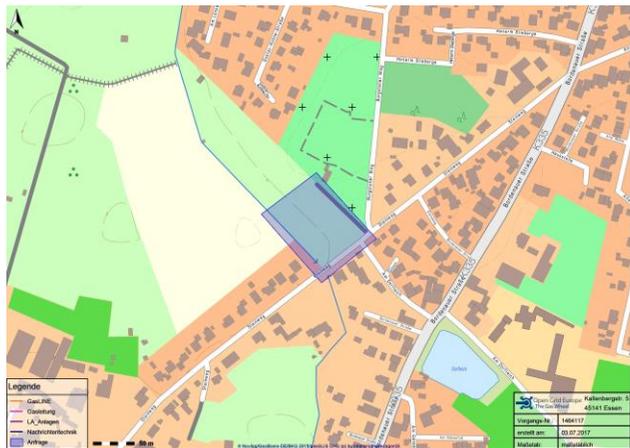
Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden. Die in den der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplänen gekennzeichneten Bereiche erfassen die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der externen Kompensationsfläche. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe der räumlichen Geltungsbereiche.

K

- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

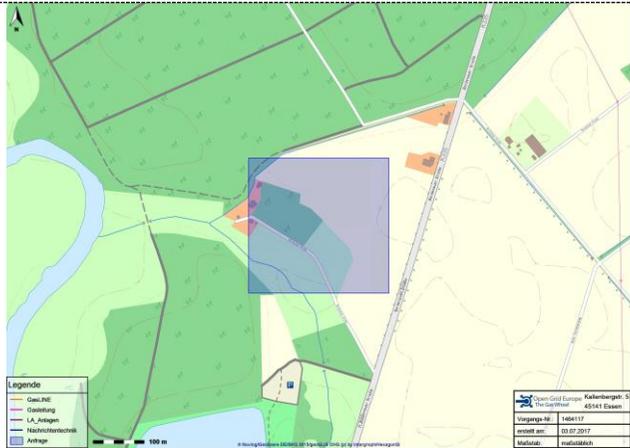


Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH bedarf. Eine Erweiterung des Plangebietes ist jedoch nicht vorgesehen.

K

K



28. Ev.-luth. St.-Thomas-Kirchengemeinde Bordenau

28.1 Frühzeitige Beteiligung
Datum: 15.11.2016

Der KV befasst sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., OT Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 mit Vorhaben und Erschließungsplan einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 957. Der KV hat nach Prüfung der Pläne keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Eine Erweiterung/Veränderung der Nutzung (z.B. durch das Aufstellen von Altglas-Containern auf dem Parkplatz) dürfte zu einer anderen Bewertung durch den KV führen. Der KV weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere bei größeren Trauerfeiern eine Nutzung durch Trauernde nicht auszuschließen ist. Der KV sieht auch keine Möglichkeit, eine solche Nutzung zu verhindern. Eventuell könnte ein Hinweisschild helfen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kirchenvorstand nach Prüfung der Pläne keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung hat und die Bewertung bei einer Erweiterung/Veränderung der Planung anders ausfallen dürfte. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht beabsichtigt, sodass weiterhin von einem Einverständnis des Kirchenvorstandes ausgegangen wird.

Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass bei größeren Trauerfeiern eine Nutzung des Parkplatzes durch Trauernde nicht auszuschließen ist. Im Rahmen der Realisierung der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird das Erfordernis eines entsprechenden Hinweisschildes bzgl. der Nutzung des Parkplatzes geprüft und bei Bedarf entsprechend berücksichtigt.

K

H

II.	<u>Öffentlichkeit</u>		
1.	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>1.1 Frühzeitige Beteiligung Datum: 23.11.2016</p> <p>Ein paar Anmerkungen meinerseits zu der geplanten Ansiedlung eines NP-Marktes am Steinweg.</p> <p>1. Der dörfliche Charakter würde nachhaltig zerstört. Es sind viele Bordenauer, die den Blick über die Wiese auf das Feld bei Nebel oder Sonnenuntergang usw. genießen. Eine so starke Bebauung, würde dieses Bild vollständig zerstören, da ja fast das ganze Grundstück versiegelt sein wird.</p>	<p>Zu 1. Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des dörflichen Charakters einherginge, wird zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und</p>	Z

	<p>2. Ich bin sehr enttäuscht, dass von den 18 markierten Bäumen nur ein einziger als erhaltenswert eingestuft worden ist. Bei der Lektüre von Peter Wohllebens „Das geheime Leben der Bäume“ bin ich zu der Erkenntnis gekommen, dass zumindest alle Eichen erhalten werden sollten. Denn Bäume einer Art sind über die Wurzeln miteinander vernetzt und unterstützen sich gegenseitig</p>	<p>Erschließungsplan wird hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen darstellt, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden.</p> <p>Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Der Hinweis auf die Ausführungen der Lektüre von Peter Wohllebens „Das geheime Leben der Bäume“ wird zur Kenntnis genommen. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass sich durch Entfall von Gehölzen Auswirkungen auf kleinklimatische Bedingungen ergeben können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der innerhalb</p>	<p>V</p>
--	---	---	----------

in Schwächeperioden. So weiß man nicht, was das Fällen aller anderen für Auswirkungen hat auf den einen übrigbleibenden Baum. Wenn alles kahlgeschlagen wird, ändern sich zudem die Bedingungen bzgl. Bodenfeuchtigkeit, Sonne und Wind. Auch durch die Versiegelung durch die Pflasterung und eventuelle Veränderung des Geländeniveaus könnten die Bäume leiden.

Herr Benk konnte am 3.10.16 ein Fledermausvorkommen bei den Bäumen dokumentieren. Fledermäuse benötigen mehrere Höhlen gleichzeitig, um ihre Jungen aufzuziehen. Auch deshalb wäre es wichtig, alle Eichen bzw. größeren Bäume zu erhalten.

des Änderungsbereiches vorhandenen Arten untereinander in Konkurrenz um die Standortfaktoren steht. Dies können Faktoren wie Wasser und Nährstoffe oder Licht sein. In Schwächeperioden wie Trockenperioden stehen die Gehölze, hier v.a. die Eichen und weiteren Laubgehölze unter verstärktem Konkurrenzdruck, sodass ein einzelner Baum durch den Entfall der in der Umgebung vorhandenen Gehölze generell auch profitieren kann.

Neben der im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze (Eichen) im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf das mit Datum vom 07.10. vorliegende Kurzgutachten des Fledermauskundlers Herrn Benk wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Kurzgutachten wurde der Stadt Neustadt a. Rbge. ebenfalls vorgelegt und an das für die faunistischen Untersuchungen zuständige Büro Abia weitergeleitet. Die Hinweise von Herrn Benk sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen entsprechend

V

berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge

	<p>Ein Erhalt der ganzen Baumreihe hätte zudem den Vorteil, dass zumindest ein Teil des ursprünglichen Anblicks erhalten bliebe und außerdem wäre auch der Friedhof ein wenig besser abgeschirmt gegen den Markt.</p>	<p><i>Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.</i></p> <p><i>Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.“⁵</i></p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden. Die Bedeutung der Gehölze für die Aufzucht der Jungtiere wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt, es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch bei einem möglichen Verlust einzelner Gehölze im Umfeld ausreichend Gehölze mit entsprechenden Höhlen verbleiben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Erhalt der Gehölze eine Eingrünung zum Friedhof gewährleisten würde. Es wird auf die o.g. Ausführungen zu den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände des Friedhofs ebenfalls Gehölze vorhanden sind, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen und damit im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>V</p>
--	---	---	-----------------

⁵ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

	<p>3. Es wird einerseits gesagt, dass der Markt fußläufig erreichbar sein soll, andererseits, dass keine baulichen Maßnahmen den Verkehr betreffend erforderlich sind. Das sehe ich anders. Ich halte einen Bürgersteig auf Marktseite vom Burgsteller Weg herkommend als Fortsetzung des Friedhofbürgersteigs bis hin zur Einfahrt des geplanten Marktes für unerlässlich aus mehreren Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn z.B. ältere Menschen mit Rollator oder kleine Kinder mit oder ohne Fahrrad von der dem Markt gegenüberliegenden Seite die Straße queren, müssten sie nach jetzigem Planung die Ein/Ausfahrt nutzen, wo in der Zeit der Straßenquerung plötzlich ein Auto auftauchen könnte. Da kann es zu gefährlichen Situationen kommen. - Ein Kunde, der vom Ahnser Feld kommt, müsste nach jetzigem Stand ohne den Bürgersteig viermal die Straße queren, um zum Markt zu kommen (über den Burgsteller Weg, über den Steinweg, über Am Dorfteich und nochmal über den Steinweg). Wenn der Fußweg vom Friedhof her bis zur Markteinfahrt zur Verfügung stände, bräuchte der Kunde keine Straße queren. (Nebenbei würde es die Anzahl der Straßenquerungen für die Schulkinder auch reduzieren.) - Wünschenswert wäre auch eine Fußgängerampel wie an der Bordenauer Straße, da durch den marktbedingten zunehmenden Verkehr dann eine ähnliche Situation wie an der Bordenauer Straße entstehen würde. Außerdem befindet sich die Straßenkreuzung sehr nahe an der geplanten Markteinfahrt. <p>4. Interessant wäre es zu sehen, wie das Bodenniveau verändert würde durch den geplanten Markt. Es wurde gesagt, dass das Gelände eben sein müsste, damit z.B. die Einkaufswagen nicht einfach wegrollen können. Da der Steinweg aber ein deutliches</p>	<p>Zu 3. Die Anregung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Burgsteller Weg wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den parallel in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Von der Errichtung einer Fußgängerampel wird jedoch abgesehen. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁶</p> <p>Zu 4. Aufgrund der sich im Änderungsbereich darstellenden Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück auf das Geländenniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus,</p>	<p>B U</p> <p>N</p> <p>Z</p>
--	--	---	--

⁶ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Gefälle hat, müsste ja an der Stelle, wo das Marktgebäude gebaut werden soll, deutlich über Straßenniveau aufgeschüttet werden, damit die Einfahrt einigermaßen auf Straßenniveau sein kann. Damit würde das Gebäude aber noch höher im Verhältnis zu den Nachbarhäusern werden und es könnte auch sehr unschön aussehen.</p> <p>5. Noch eine Anmerkung zum Thema Fußläufigkeit. In der Standortbewertung der GMA wird beschrieben, dass laut Vorgabe für mindestens 50% der Kunden der Markt fußläufig erreichbar sein soll. Für die Feststellung, ob das gegeben ist, wird einfach ein 1000 m-Kreis um den Marktstandort gezogen. Am Rand des Kreises hat aber schon manch einer 1,3 km zu laufen, da man ja nicht auf der Luftlinie laufen kann, sondern die Wege benutzen muss. Außerdem halte ich nicht für möglich, dass alle die Geschwindigkeit von 6 km/h erreichen, was der Vorgabe von 10 min für 1000 m entspricht.</p>	<p>angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 auf max. 49,00 m üNNH begrenzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.</p> <p>Zu 5. Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, berücksichtigt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) für die Region Hannover. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes:</p> <p><i>Dabei unterliegen u.a. Einzelhandelsbetriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, keiner raumordnerischen Steuerung (vgl. Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 und Begründung zum LROP-Entwurf 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)⁷ und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale</i></p>	B
--	--	--	----------

⁷ „Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 Ziffer 03 Satz 3, 4. Spiegelstrich unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und sichern so eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“ (Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03)

	<p>Am besten wäre aus meiner Sicht eine Ansiedlung an anderer Stelle bzw. Beibehaltung des kleinen Marktes. Auch am Ortsausgang (wie es in vielen Orten üblich ist), könnten sicherlich 50 % der Kunden fußläufig den Markt erreichen. Es wäre dann nur andere 50 %.</p>	<p><i>Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.⁸</i></p> <p>Der durch die GMA in ihrem Gutachten dargestellte Kreis mit einem Radius von 1.000 m dient lediglich der Veranschaulichung, welche Bereiche Bordenaus bezogen auf die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Standortes in die weitere Betrachtung einzubeziehen sind bzw. einbezogen wurden. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, das es sich hierbei um einen Einzugsbereich handelt, der in der Örtlichkeit durchaus aufgrund der Wege- und Straßenführung auch geringfügig längere Distanzen umfasst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies bereits im Rahmen der o.g. Festlegungen auf Ebene des RROPs berücksichtigt wurde.</p> <p>Die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit legt eine durchschnittliche Schrittgeschwindigkeit zugrunde. Spricht man von der Schrittgeschwindigkeit, ist damit im Allgemeinen die normale Geschwindigkeit von erwachsenen und gesunden Fußgängern auf ebener Strecke gemeint. Der Begriff der Schrittgeschwindigkeit ist im juristischen Kontext jedoch nicht genau definiert. In der Regel ist aber ein Tempo zwischen 4 und 10 km/h damit gemeint.</p> <p>Die Ausführungen werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle bzw. zur Beibehaltung des kleinen Marktes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erarbeitung der Vorentwurfsfassung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereiches Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ</p>	<p>V</p>
--	--	---	----------

⁸ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen

im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie

		<p>z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnaheversorgern entscheiden.</p> <p>Eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben.</p> <p>Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt.</p>	
1.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 03.08.2017</p> <p>Ich möchte meine Anmerkungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu der geplanten Ansiedlung eines NP-Marktes am Steinweg noch einmal aufgreifen und im Rahmen des aktuellen Planungsstandes untermauern bzw. ergänzen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bereits mit Schreiben vom 23.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anmerkungen mit dem nunmehr aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorliegenden Schreiben vom 03.08.2017 noch einmal aufgegriffen werden und auf Grundlage des aktuellen Planstandes (Entwurf) weiter untermauert bzw. ergänzt werden.</p> <p>Die mit Schreiben vom 23.11.2016 vorliegende Stellungnahme wurde bereits der Abwägung zugeführt und zusammen mit dem Abwägungsvorschlag im Rahmen des Beschlusses zur</p>	K

	<p>öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dem Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Beschlussfassung vorlegt.</p> <p>Sofern die mit Schreiben vom 03.08.2017 vorgetragene Belange den bereits mit Schreiben vom 23.11.2016 vorgetragene Belangen inhaltlich entsprechen, wird nachfolgend die bereits zur Stellungnahme vom 23.11.2016 erfolgte Abwägung zu dem entsprechenden Belang nochmals zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	
<p>1. Der Wohngebietscharakter würde nachhaltig zerstört.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ der Stadt NRÜ/Bordenau von 1985 wird auf Seite 6 unter dem Punkt 3d3 auf den besonderen Wert der Grünfläche hingewiesen, die als Kinderspielplatz genutzt werden sollte:</p> <p><i>„Das dort vorhandene Grundstück hat eine Größe von ca. 2.600 qm und übersteigt damit das (...) erforderliche Maß. Die Größe wird jedoch trotzdem gewählt, (...) 3. weil auf diese Weise die Bebauung entlang des Steinweges eine <u>optische Auflockerung</u> erfährt. Der Rat der Stadt hatte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes das Ziel bereits verfolgt, eine deutliche <u>optische Zäsur an dieser Stelle zu schaffen und den Blick in die freie Landschaft freizuhalten.</u>“</i> Unter diesen Voraussetzungen haben die Anwohner ihr Grundstück erworben und ihre Häuser gebaut. Warum gibt es heute eine andere Einschätzung der Stadt bzgl. des Werts der Grünfläche?</p>	<p>1. Der Wohngebietscharakter würde nachhaltig zerstört.</p> <p>Der Hinweis auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ von 1985 wird zur Kenntnis genommen. Punkt 3 d) der Begründung beinhaltet die Ausführungen zu dem bei Aufstellung des Bebauungsplanes noch gültigen Nds. Spielplatzgesetz vom 06.02.1973, wonach u.a. in Allgemeinen Wohngebieten die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen gefordert wird. Am 10.12.2008 wurde das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze aufgehoben, womit die zuvor bestehende Nachweispflicht entfällt und grundsätzlich auch eine Überplanung rechtsverbindlich als Spielplatz festgesetzter Flächen zulässig ist. Es sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass der im Bebauungsplan Nr. 957 festgesetzte Spielplatz in der Vergangenheit nicht umgesetzt wurde und sich die Fläche somit als Grünfläche darstellt.</p> <p>Es wird weiterhin zu Kenntnis genommen, dass einer der in der Begründung angeführten Gründe für die seinerzeit über den rechnerischen gem. Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Bedarf hinausgehende Flächenausweisung von rd. 2.600 m² die optische Auflockerung der Bebauung entlang des Steinweges war. Dieser städtebauliche Gedanke wurde zudem mit Blick auf die Darstellungen des seinerzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darstellte, verfestigt. In Bezug auf die nunmehr durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete bauliche Entwicklung der Fläche wird diesbezüglich jedoch darauf hingewiesen, dass der in der Stellungnahme</p>	<p>Z</p>

hervorgehobene und bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 957 leitende Gedanke der optischen Auflockerung durch Freihaltung der Fläche bereits auf der Grundlage des seit 2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht mehr abzuleiten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan bereits seit Bekanntmachung der Genehmigung im Jahr 2002 auf Grundlage der Neuaufstellung für die im Plangebiet gelegenen Flächen eine Wohnbaufläche ausweist. Da für die Neuaufstellung ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde und seitens der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen gegenüber der Ausweisung von Wohnbauflächen während des Verfahrens keine Einwände vorgetragen wurden, wird davon ausgegangen, dass eine mögliche nachträgliche bauliche Verdichtung der im Plangebiet gelegenen Flächen bekannt und akzeptiert wurde.

Grundsätzlich können Änderungen einer städtebaulichen Einschätzung auch unter Berücksichtigung sich ändernder planungsrechtlicher Vorgaben nicht ausgeschlossen werden. Hier sind vor allem die sich ändernden Anforderungen auf Bundes- und Landesebene zu nennen, die seitens der Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu berücksichtigen und umzusetzen sind (siehe auch § 1 Abs. 4 BauGB: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.). Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Es sind viele Bordenauer, die den Blick über die Wiese auf das Feld bei Nebel oder Sonnenuntergang usw. genießen. Eine so starke Bebauung, würde dieses Bild vollständig zerstören, da ja fast das ganze Grundstück versiegelt sein wird. Allein das Gebäude ist so groß wie zwei der Nachbargrundstücke zusammen.

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Inanspruchnahme einer sich am Siedlungsrand als Baulücke darstellenden, auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche entspricht die Stadt Neustadt a. Rbge. somit den v.g. Vorgaben des Baugesetzbuches.

Wie bereits o.b. haben die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen darstellt, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden. Hierbei wären je nach Festsetzungen auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes bei einer offenen Bauweise Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.

Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die

Z

	Allgemeinheit zugänglich bleibt.	
<p>2. Bäume</p> <p>Auch hier zitiere ich den obengenannten BPL Nr. 957. Darin findet man unter Punkt 5. Sonstiges: <i>„An der Nordseite der Straße „Am Steinweg“ stehen <u>einige ältere Bäume</u>, deren Erhalt zu sichern ist, deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß diese Bäume <u>an ihrem Standort zu erhalten sind und bei Verlusten ersetzt werden müssen.</u>“</i></p> <p>Die Bäume sind seitdem 30 Jahre älter und damit umso wertvoller geworden. Gerade ältere Bäume leisten viel in Hinblick auf Luftqualität, Mikroklima, Lärmschutz, Windschutz, Biodiversität, CO2-Haushalt, Raumwirkung, Wassermanagement uvm.. Ersatzbäume brauchen lange, um das genauso zu leisten.</p> <p>Darum plädiere ich dafür, nicht nur die größte Eiche, sondern auch die anderen dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Dafür spricht auch, dass nach Peter Wohllebens „Das geheime Leben der Bäume“ Bäume einer Art über die Wurzeln miteinander vernetzt sind und sich in Schwächeperioden gegenseitig unterstützen. So weiß man nicht, was der Verlust aller anderen für Auswirkungen hat auf den einen übrigbleibenden Baum. Ein Erhalt der ganzen Baumreihe hätte zudem den Vorteil, dass zumindest ein Teil des ursprünglichen Anblicks erhalten bliebe und außerdem wäre auch der Friedhof ein wenig besser abgeschirmt gegen den Markt. Auch durch die Versiegelung durch die Pflasterung und eventuelle Veränderung des Geländeniveaus könnten die Bäume leiden. Im aktuellen Entwurf des BPL Nr. 966 ist bei der großen Eiche eine Aussparung bei den Parkplätzen vorgesehen. Ich halte diese Vorgehensweise auch für die anderen Bäume für unerlässlich, um die Wurzelbereiche nicht zu stark zu schädigen durch Aushub und Verdichtung des Bodens.</p>	<p>2. Bäume</p> <p>Der Hinweis auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 in Bezug auf den Erhalt von Einzelbäumen an der Nordseite der Straße Steinweg wird zur Kenntnis genommen. Diese in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 957 durch entsprechende Planzeichen konkret verorteten, zu erhaltenden Einzelbäume befinden sich jedoch südwestlich des hier in Rede stehenden Plangebietes im Bereich der bereits bebauten Privatgrundstücke nördlich der Straße Steinweg. Auswirkungen durch die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes im Sinne eines Baumverlustes sind somit nicht zu erwarten. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel hierzu erfolgende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 wirken sich nicht auf die im weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 957 festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume aus.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung geteilt, dass gerade ältere Bäume einen wesentlichen Beitrag in Bezug auf das Klima etc. leisten und somit nach Möglichkeit erhalten werden sollten. In Bezug auf den Erhalt der Baumbestände im räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der Hinweis auf die Ausführungen der Lektüre von Peter Wohllebens „Das geheime Leben der Bäume“ wird zur Kenntnis genommen. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass sich durch Entfall von Gehölzen Auswirkungen auf kleinklimatische Bedingungen ergeben können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Arten untereinander in Konkurrenz um die Standortfaktoren steht. Dies können Faktoren wie Wasser und Nährstoffe oder Licht sein. In Schwächeperioden wie Trockenperioden stehen die Gehölze, hier v.a. die Eichen und weiteren Laubgehölze unter verstärktem</p>	<p>Z</p> <p>V</p>

Konkurrenzdruck, sodass ein einzelner Baum durch den Entfall der in der Umgebung vorhandenen Gehölze generell auch profitieren kann. In Abstimmung mit der Abteilung Planung und Bauordnung der Stadt Neustadt a. Rbge., wurde eine 5 x 5 m große Fläche im Wurzelbereich der Alteiche (Baum Nr. 10) im Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Grünfläche berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass der Baum auch langfristig erhalten werden kann. Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze (Eichen) im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist die Anfüllung des Grundstückes auf Straßenniveau vorgesehen. Dabei wird im Bereich der festgesetzten Grünfläche und der darin zu erhaltenden Bäume darauf geachtet, dass diese ausreichend geschützt werden, um Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bodenbefüllungen im Wurzel- und Stammbereich der Bäume zu vermeiden. Die Anregung die o.b. Abstandfläche auch für die anderen Bäume einzuhalten, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die sich, unter Berücksichtigung der Anforderungen des geplanten Vorhabens ergebenden Möglichkeiten zum Erhalt der im Plangebiet befindlichen Bäume geprüft und zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan - wie o.b. - die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüber hinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen

	<p>und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	
<p>3. Höhengniveau des Grundstücks/Verträglichkeit mit Nachbargrundstück</p> <p>In der „Abwägung B-Plan 966_Bordenau“ wird auf Seite 32 zu Punkt 4 gesagt, dass vom Gebäude die absolute Höhe von 49 m üNHN nicht überschritten werden soll und dass die Gebäudehöhe rd.8,50 m nicht überschreiten soll.</p> <p>In der „Abwägung_38. FNP-Änderung Bordenau“ steht <i>"Aufgrund der sich im Änderungsbereich darstellenden Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück <u>auf das Geländeniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus, angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht"</u></i></p> <p>Bei der Analyse der im Anhang zu findenden Karte (aus navigator.geolife.de, Einstellung LGLN-Kartenmaterial (Farbe)) komme ich zu folgenden Erkenntnissen (auf der Karte ist oben Norden, d.h. die Grundstücksecken zeigen ziemlich genau nach N, O, S, W):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laut den Höhenlinien komme ich auf ca. Werte für die Eckpunkte des Grundstücks: N 40,5 m O 42 m S 40m W 39,25m Mitte SO-Seite 40,5m Mitte NW-Seite 39,4m Dadurch ergeben sich folgende Differenzen: Im Straßenniveau von O nach S ca. 2m Im Niveau der Wiese an der SW Seite von S-Ecke nach W-Ecke ca. 0,75m Im Niveau der Wiese an der NO Seite von O-Ecke nach N-Ecke ca. 1,50m Im Niveau der Wiese von der Mitte der SO-Seite zur Mitte der NW-Seite ca. 1,10m - Die Bebauung des Nachbargrundstücks (Nr. 53) beginnt bei der 	<p>3. Höhengniveau des Grundstücks/Verträglichkeit mit Nachbargrundstück</p> <p>Die Ausführungen zum Geländeverlauf und den im Plangebiet vorliegenden Geländehöhen in mNHN werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits den vorliegenden Unterlagen zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966, als auch den bereits vorliegenden Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entnommen werden kann, ist die sich örtlich darstellende Topografie bekannt und entsprechend in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 berücksichtigt worden. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung dargestellt wird.</p> <p>Aufgrund des von der Straße Steinweg aus nach Nordwesten hin abfallenden Geländes erfolgt die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 in mNHN. Als Bezugsebene gilt die Verkehrsfläche der Straße Steinweg bzw. konkret der darin festgesetzte Bezugspunkt mit einer Höhe von 40,49 mNHN. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf max. 49,00 m üNHN begrenzt. Dies entspricht einer rechnerischen max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m.</p> <p>Aufgrund der sich im Plangebiet darstellenden Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück auf das Geländeniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus, angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des</p>	<p>Z</p>

Höhenlinie 39,5 m, das Grundstück fällt nach hinten noch ein wenig ab.

Die Werte sind sicher nicht 100% genau, zeigen aber eine Tendenz.

Das bedeutet in Hinblick auf die Höhenlinien, dass das Geländeniveau des Marktes nicht über 39,50 üNHN liegen darf, um nicht über das Niveau des Nachbarn Nr. 53 zu kommen. Wenn man stattdessen auf Straßenniveau baut, müsste man an der NW-Seite stark aufschütten und das Gebäude wäre somit relativ zum Nachbarn Nr. 53 deutlich höher als die vorgegebenen 8,50 m.

Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht. Hierbei wird grundsätzlich nicht in Abrede gestellt, dass sowohl das Gelände im Bereich der Grundstücke, als auch der Steinweg selbst nach Westen bzw. Nordwesten hin weiter abfällt. Die südöstlich an den Steinweg angrenzenden Grundstücke gegenüber dem Plangebiet weisen jedoch bereits Geländehöhen auf Straßenniveau (rd. 40 bis 40,50 m üNHN) auf und entsprechen somit der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Geländehöhe. Die Tatsache, dass sich aufgrund des sich nach Nordwesten weiter abfallenden Geländeverlaufes im Zusammenhang mit der Anfüllung des Geländes eine Verlagerung der bereits zum Steinweg bestehenden Böschungskante zu dem westlich angrenzenden Grundstück ergibt, stellt in diesem Zusammenhang jedoch keinen Belang dar, der zu einer Unzulässigkeit der Planung führt.

Die sich ergebende Gebäudehöhe von 8,50 m ergibt sich mit Blick auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzte Höhe von 49,00 müNHN bei Anfüllung des Geländes auf Straßenniveau. Würde das Gelände, wie in der Stellungnahme angemerkt, lediglich auf das Niveau des westlich angrenzenden Grundstückes von rd. 39,50 müNHN angehoben, ergäbe sich rechnerisch auf der Grundlage der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 eine Gebäudehöhe von 9,50 m, da die festgesetzte Obergrenze von max. 49,00 müNHN unverändert bliebe. Die sich für das Plangebiet bei Anfüllung des Geländes auf Straßenniveau ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt daher noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück, so dass auch weiterhin davon ausgegangen wird, dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 hinsichtlich seiner Höhenfestsetzung noch einen geringfügigen Spielraum für ggf. eintretende Unwägbarkeiten einräumt. Die konkret zu erwartende

Ausgehend davon, dass das Marktgelände eben sein muss (u.a. wg. der Einkaufswagen), würde ein an den Nachbarn angepasstes Geländeniveau für die Einfahrt bedeuten, dass eine Höhendifferenz von 1 m überwunden werden muss und für den Fußzuweg, der an der O-Ecke des Grundstücks geplant ist, eine Differenz von 2,50 m. Darauf komme ich bei der Betrachtung der Verkehrssicherheit zurück.

Insgesamt komme ich an dieser Stelle zu der Erkenntnis, dass das Grundstück aufgrund seiner Topographie nicht geeignet ist für die Marktansiedlung, wenn man gleichzeitig die Höhe der Nachbargrundstücke nicht überschreiten und eine geeignete Verkehrsführung erreichen möchte.



Gebäudehöhe ergibt sich aus dem, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem die Höhe des geplanten Gebäudes mit 6,75 m angegeben ist. Eine gegenüber der umgebenden Bebauung untypische Höhenentwicklung ist somit im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Bedenken hinsichtlich der geplanten Erschließung des Marktgeländes werden zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich auf die o.g. Ausführungen der Abwägung verwiesen. Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens ist die Anfüllung des Geländes auf Straßenniveau vorgesehen, sodass sich Höhendifferenzen im Bereich der Ein- und Ausfahrt nicht ergeben. Bei der Realisierung der fußläufigen Anbindung an den Burgsteller Weg werden die Vorgaben für eine barrierefreie Gestaltung und die damit verbundene maximale Steigung (ca. 6%) des Weges berücksichtigt.

Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen kann der Auffassung der Einwenderin, der geplante Marktstandort sei aufgrund seiner Topografie nicht geeignet, nicht gefolgt werden.

4. Verkehrssicherheit

Es wird einerseits gesagt, dass der Markt fußläufig erreichbar sein soll, andererseits, dass keine baulichen Maßnahmen den Verkehr betreffend erforderlich sind. Das sehe ich anders. Ich halte einen Bürgersteig auf Marktseite vom Burgsteller Weg herkommend als Fortsetzung des Friedhofbürgersteigs bis hin zur Einfahrt des geplanten Marktes auch weiterhin für unerlässlich.

Im Dokument „Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan“ im Lageplan auf Seite 9 wird deutlich, dass die Lage des Grundstücks in Hinblick auf die Verkehrssicherheit nicht optimal ist. Es wurde zwar nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Fußgängerzuweg an der 0-Ecke eingeplant. Der wird einerseits zu steil sein (s. vorangegangener Punkt) und außerdem nicht ungefährdet zu erreichen sein, sofern kein Fußweg auf der Friedhofsseite des Burgsteller Wegs und auf der Marktseite am Steinweg gebaut wird. Fahrzeuglenker, die vom Burgsteller Weg nach rechts in den Steinweg abbiegen, können die Fußgänger leicht übersehen. Für Fußgänger tauchen die Autos plötzlich aus dem Nichts auf (Ein Selbsttest als Fußgänger hat mir das soeben bestätigt).

Fußgänger, die vom Burgsteller Weg kommen, müssten diesen im Kreuzungsbereich an der breitesten Stelle queren. Fußgänger, die vom nordöstlichen Teil des Steinwegs kommen, müssten den Steinweg (inkl. Fahrradspur) quer über die Kreuzung queren (denn der Burgsteller Weg und die Straße Am Dorfteich treffen versetzt aufeinander). Von der anderen Seite des Steinwegs müsste die Einfahrt genutzt werden bzw. es passiert dasselbe wie beim oberen Steinweg.

Ich plädiere somit weiterhin für einen Fußweg auf Marktseite und am Friedhof, um die Lage zu entschärfen. Der Fußzuweg könnte dann aus dem Kreuzungsbereich heraus geplant werden an der Steinwegseite des Marktes, aber getrennt von der Autozufahrt.

In Hinblick auf den vorausgegangenen Punkt zum Höhengniveau

4. Verkehrssicherheit

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch weiterhin ein Bürgersteig auf der Marktseite vom Burgsteller Weg aus als Fortsetzung des Friedhofbürgersteigs für unerlässlich gehalten wird.

Wie in der Stellungnahme bereits beschrieben wurde im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zur Entwurfsfassung im Osten des Plangebietes, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird. Es werden in diesem Zusammenhang die weiterhin bestehenden Bedenken in Bezug auf die Sicherheit der Fußgänger aus dem Burgsteller Weg zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Beurteilung des Erfordernis eines Fußweges in Verbindung mit bzw. als Resultat der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes wird nochmals auf die im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgte Ableitung von Hinweisen zur Gestaltung der Anbindung (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/ Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger) hingewiesen. Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für

Z

<p>könnte aber sowohl der Fußweg als auch die Einfahrt relativ steil sein. Und das kann einerseits schwierig sein für Menschen mit Rollator u.ä. und andererseits bei der Ausfahrt der Fahrzeuge in Hinblick auf den nahen Fahrradstreifen zu gefährlichen Situationen kommen.</p>	<p>Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁹</p> <p>Eine weitergehende Beurteilung des Bedarfs an Fußwegen im Bereich der angrenzenden Straßen (hier: Burgsteller Weg) ist auf der Grundlage der o.b. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Bedenken zum Höhenniveau wird auf die vorhergehenden Ausführungen zu Punkt 3 der Stellungnahme verwiesen.</p>	
<p>5. Kompensationsfläche</p> <p>Bei der „Anlage 4.5.1 Anlage_Biotoptypen_Baumbestand" wird bei der Berechnungsgrundlage für die Kompensationsfläche davon ausgegangen, dass der gesamte Bereich 3.4. „Intensivwiese, -weide, artenarm" aufweist.</p> <p>In der „Anlage 4.5_Fauna_Biotoptypen_Steinweg_Bordenau" wird es in der Tabelle 4-1 auf Seite 10 auch so aufgeführt und mit dem Wertfaktor 3 angegeben.</p> <p>Bei „BEG B-Plan Nr. 966 Am Steinweg_EW" in der Tabelle auf Seite 64 wird dieser Bereich aufgeteilt in „öffentliche Grünfläche" (hiermit ist der <u>nicht vorhandene Spielplatz</u> gemeint, der die Fläche zum Teil versiegelt usw.) und „Intensivwiese, -weide, artenarm" und damit werden 2/3 der Fläche weniger wertvoll angesetzt (Wertfaktor 2 statt 3) und damit ist der Flächenwert der Kompensationsfläche um 2008 kleiner als er sein müsste.</p> <p>Das muss aus meiner Sicht korrigiert werden und die Kompensationsfläche ggf. erweitert, denn der Spielplatz ist definitiv nicht vorhanden, die Fläche ist an keiner Stelle im Bereich 3.4 verdichtet, versandet usw..</p>	<p>5. Kompensationsfläche</p> <p>Im Rahmen der durch die Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, durchgeführten „Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“ (Anlage 4.5) wurden die im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Biotoptypen erhoben und in den Unterlagen durch Texte, Tabelle und zeichnerische Darstellung im Lageplan (Anlage 4.5.1) entsprechend dokumentiert. Es wird in diesem Zusammenhang daher nicht in Abrede gestellt, dass sich der derzeit für das Plangebiet tatsächlich darstellende Ausgangszustand hinsichtlich der Nutzung und der sich daraus ergebenden Biotoptypen anders als im Umweltbericht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als IST-Zustand angenommen darstellt.</p> <p>Für das Plangebiet bestehen jedoch bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 zur Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes, sodass diese entsprechend als IST-Zustand in die Bilanzierung einzustellen sind. Unabhängig von der Tatsache, dass der für die Fläche seinerzeit geplante Spielplatz bislang noch nicht realisiert wurde, hätte eine Umsetzung jederzeit erfolgen können und wäre somit der zu berücksichtigende Ausgangszustand der Fläche. Gleiches</p>	<p>Z</p>

⁹ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

		<p>Vorgehen würde beispielsweise ebenfalls erfolgen, wenn für die betroffene Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits z.B. ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wäre. In diesem Fall würde die auf der Grundlage des Bebauungsplanes dann theoretisch bereits zulässige Überbauung als IST-Zustand in die Bilanzierung einfließen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang ferner nicht in Abrede gestellt, dass die Flächen teilweise auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 und den sich daraus ergebenden Biototypen eine geringere Bewertung erfahren, als sie gemäß der Biotypenkartierung der Abia GbR hätten. Jedoch sei diesbezüglich darauf hingewiesen, dass Teilflächen u.a. entlang des Steinweges aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 als Pflanzstreifen entgegen ihrer sich tatsächlich darstellenden Biotopstruktur (Intensivwiese) mit einer Bewertung von 3 eine höhere Einstufung von 5 Wertpunkten erfahren haben, die ebenso in die Bilanzierung eingeflossen sind.</p> <p>Eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt mit Bezug auf die o.g. Ausführungen nicht.</p>	
	<p>6. Schallgutachten/Öffnungszeiten</p> <p>- Im Entwurf "B-Plan Nr. 966 Nahversorgungsmarkt Am Steinweg_großer Plan" steht, dass <u>freiwillig</u> geräuscharme Einkaufswagen usw. eingesetzt werden sollen. Im „Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan“ steht unter Nr. 5, dass entsprechende Maßnahmen ins Schallgutachten mit eingeflossen sind. Damit das Schallgutachten gültig sein kann, müssten doch die freiwilligen Maßnahmen <u>verbindlich</u> festgesetzt werden!</p>	<p>6. Schallgutachten/Öffnungszeiten</p> <p>Die bei den Berechnungen des Schallgutachtens bereits berücksichtigten Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen, • lärmarme Einkaufswagen zu verwenden und • die Beschränkungen der Betriebszeiten für die Stellplatzanlage und die LKW –Anlieferungen (keine Nachtanlieferungen, kein Türeenschlagen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche), <p>werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, verbindlich festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung enthalten. Die</p>	<p>V</p>

- Bei der Vorstellung der Umsiedlung des NP-Marktes in den Steinweg Anfang 2016 wurde gesagt, dass die Öffnungszeiten nicht erweitert werden sollen. Nun kann man aus der Planung täglich eine Stunde längere Öffnungszeiten erkennen. Also 6 Stunden mehr Belastung für die Anwohner. Bisher haben die Öffnungszeiten doch auch gereicht. Wozu also die Erweiterung?

entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 verpflichtend begründet worden sein.

Grundsätzlich können sich im Laufe eines Verfahrens auch hinsichtlich der Vorhabenplanung noch Änderungen ergeben. In Bezug auf die Öffnungszeiten sei jedoch darauf hingewiesen, dass eine Öffnungszeit des SB-Discountmarktes werktags von 7.00 bis 21.00 Uhr bereits zur Vorentwurfsfassung der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen war. Die geplanten Öffnungszeiten orientieren sich dabei an den heutzutage gängigen Ladenöffnungszeiten. Es handelt sich hierbei um den seitens des Betreibers zunächst angestrebten maximalen Zeitraum für die Öffnung des Marktes, der jedoch im Rahmen des zukünftigen Betriebes grundsätzlich bei fehlender Nachfrage noch reduziert, nicht jedoch ausgedehnt werden kann.

Für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Öffnungszeiten zu benennen und im Rahmen der Planungen entsprechend auch für die gutachterlichen Untersuchungen von Relevanz. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch das Planungsbüro Lauterbach wurden die Öffnungszeiten entsprechend in die Beurteilung eingestellt. Der SB-Discountmarkt und der Backshop sollen an Werktagen in der Zeit 07:00 - 21:00 Uhr geöffnet werden, zusätzlich ist die Öffnungszeit des Backshops am Sonntag von 07:00 - 12:00 Uhr vorgesehen. Dies entspricht den gem. §§ 3 und 4 des Nds. Gesetz über Ladenöffnungs- und Verkaufszeiten (NLöffVZG) zulässigen Verkaufszeiten. Anlieferungszeiten sind in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr. Als Betriebszeit für die Stellplatzanlage wurde daher die gesamte Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) angesetzt. Es wurden auch Berechnungen für die Nachtzeit durchgeführt. Dieser Ansatz wurde wegen sonst auftretender Richtwertüberschreitungen jedoch nicht weiter verfolgt. Entsprechende Regelungen zu den

Z

Betriebszeiten und der Nutzung der Stellplatzflächen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für bestimmte Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| 1. an Werktagen | 06.00 – 07.00 Uhr |
| | 20.00 – 22.00 Uhr |
| 2. an Sonn- und Feiertagen | 06.00 – 09.00 Uhr |
| | 13.00 – 15.00 Uhr |
| | 20.00 – 22.00 Uhr |

Der o.g. Ruhezeiten-Zuschlag ist ausschließlich für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten zu berücksichtigen.

Im Schallgutachten ist der Ruhezeitenzuschlag für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufenden Objekte in Ansatz gebracht worden).¹⁰ Dies umfasst u.a. auch die Bereiche Burgsteller Weg, Steinweg und die nördlichen Bereiche der Straße Am Dorfteich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausgangssituation kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des geplanten SB-Discountmarktes durchgeführt. [...]

Tabelle 1: Anlagengeräusche

In der Tabelle 1 (des Gutachtens) werden die Ergebnisse zu den Immissionsberechnungen aufgeführt. Demnach betragen die Beurteilungspegel tags maximal 53 dB(A) (Steinweg 64).

Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Steinweg 53), so dass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

¹⁰ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 6

Tabelle 2: Maximalpegel

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.¹¹

Auch die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach unter Beachtung der o.g. Betriebszeiten im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.¹²

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.¹³

Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung führen wird.

Aus den oben genannten Gründen halte ich auch nach den Nachbesserungen seit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Änderung des FNP und BPL für Ansiedlung des Marktes an der

Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle bzw. zur Beibehaltung des alten Standortes an der Bordenauer Straße wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen

Z

¹¹ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

¹² Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

¹³ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

geplanten Stelle am Steinweg nicht für richtig und plädiere für einen anderen Standort in Bordenau bzw. Beibehaltung des alten Standorts.

der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupterschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg
- Bereich Bordenauer Straße (Altstandort)

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung

vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnahversorgern entscheiden.

Eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des

		<p>Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben.</p> <p>Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt.</p>	
<p>2.</p> <p>2.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Am Dorfteich</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 20.11.2016</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sende ich Ihnen fristgerecht dieses 12-seitige Dokument mit meine Anregungen und Einwendungen zum genannten Bauvorhaben und bitte um deren Berücksichtigung im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens.</p> <p>1. Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“</p> <p>Hinter dem Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“ verbirgt sich die innerörtliche Verlagerung des bestehenden, direkt an der Bordenauer Ortsdurchfahrt liegenden und gut integrierten Edeka/NP-Marktes, hinein in ein am westlichen Ortsrand gelegenes Wohngebiet. Die Marktverlagerung und -erweiterung an diesen Standort vernachlässigt vorrangige Bedürfnisse der Menschen und stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur, in das Ortsbild und in die dörflichen Strukturen des Ortes Bordenau dar.</p> <p>Diese erheblichen Auswirkungen werden ignoriert, um mit Blick auf und unter Zuhilfenahme öffentlicher Rahmenzielsetzungen das ökonomische Ziel eines Unternehmens zu stützen, dessen Notwendigkeit zur Zielerreichung im Sinne der Bordenauer Bevölkerung und im Sinne der von den Auswirkungen dieses geplanten Bauvorhabens</p>	<p>Die mit dem vorliegenden Schreiben vorgetragene Anregungen und Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend der Abwägung zugeführt. Das Ergebnis wird nach erfolgter Beschlussfassung mitgeteilt.</p> <p><i>Zu 1. Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“</i></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, alle bestehenden Möglichkeiten einer sorgfältigen Betrachtung zu unterziehen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung der Vorentwurfsfassung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), bereits eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen erfolgte. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf</p>	<p>H</p> <p>V</p>

betroffenen Bürger angezweifelt werden muss.

Die Nachteile und Auswirkungen des Marktumzugs, insbesondere für die Bewohner in der näheren Umgebung des geplanten Standortes, werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt oder nicht berücksichtigt. Demzufolge schätzen die bisher erbrachten Gutachten die Auswirkungen der Neuansiedlung des Marktes im Steinweg dann auch als gering ein und schließen Maßnahmen bzgl. Verkehr und Lärm und zum Schutz bestehender Natur und Landschaft im Rahmen der momentanen Betrachtungen vollständig aus. Diese Betrachtungen sind allerdings unvollständig.

Anregung: Eine vorschnelle Abwägung der Standorte zugunsten des hier geplanten Bauvorhabens muss vermieden werden. Das erfordert eine sorgfältige Betrachtung aller bestehenden Möglichkeiten.

Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupterschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht ebenfalls keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnahversorgern entscheiden.

Eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben.

Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt.

Der Vorwurf die Marktverlagerung und -erweiterung an den gewählten Standort am Steinweg vernachlässige vorrangige Bedürfnisse der Menschen und stelle einen erheblichen Eingriff in die Natur, in das Ortsbild und in die dörflichen Strukturen des Ortes Bordenau dar, wird in diesem Zusammenhang zurückgewiesen. Der gewählte Standort trägt erheblich dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Bordenau auch zukünftig zu sichern und so, auch mit Blick auf die ältere Bevölkerung, einen auch weiterhin fußläufig erreichbaren Lebensmittelnahversorger im Ort zu halten. Etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung wurden ausführlich durch entsprechende begleitende Gutachten untersucht und die Ergebnisse sind in die Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden. Auf die nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.

Darüber hinaus wurden die mit den geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung ermittelt und dargelegt.

Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen ist, mit Ausnahme des für die Ein- und Ausfahrt vorgesehenen Bereiches, im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der nordöstlichen Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß

Z

Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche Ersatz zu pflanzen. Diese vier prägenden Bäume werden zudem vorsorglich auf einer externen Fläche kompensiert. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes dargestellten Baumstandorte dienen der zusätzlichen Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft wurden somit ausreichend in der Planung berücksichtigt.

Die Auffassung, dass mit der Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelversorgers an den nordwestlichen Ortsrand ein erheblicher Eingriff in die dörflichen Strukturen einherginge, wird ebenfalls zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formsprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.

<p>2. Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</p> <p>Als wesentliches Ziel des Bauvorhabens wird die langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Bordenau genannt. In [1] I, 1.2 wird richtig festgestellt: „Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Nahversorgungsmarkt an der Bordenauer Str. gedeckt.“</p> <p>Es stellt sich demnach die Frage, warum die Lebensmittelnahversorgung dort nicht auch langfristig gesichert ist? Diese Frage bleibt im Wesentlichen unbeantwortet.</p> <p>Suggestiert wird, dass das wesentliche Ziel der Nahversorgungssicherung ausschließlich mit dem hier geplanten Bauvorhaben des Vorhabenträgers VSP und damit nur am geplanten Standort erreicht werden kann, und dass die Wirtschaftlichkeitsinteressen eines einzelnen Unternehmens Edeka/NP und seine Ortsansässigkeit zwingend die Umsetzung genau dieses Bauvorhabens erfordern.</p> <p>Sollte sich Edeka/NP mit Ablauf des Pachtvertrages entschließen, den Standort Bordenau aufzugeben, könnte, da das Planungsrecht am Standort erhalten bleibt, auch ein Konkurrenzunternehmen diesen Standort übernehmen. Attraktivität erhält ein Standort nicht allein durch seine Größe oder das geringere Alter seines Gebäudes, oder durch die Größe seines Parkplatzes. Das Warensortiment des geplanten NP wird sich vom jetzigen nicht wesentlich unterscheiden. NP bleibt NP, mit oder ohne Pluszeichen. Und es steht zu befürchten, dass sich auch am neuen Standort bereits nach kurzer Zeit eine (dann ungeplante) Kundenunzufriedenheit breit machen wird und wieder nach neuen Lösungen gefragt wird.</p> <p>Auch das auf Basis des GMA Gutachtens ermittelte Umsatzvolumen von 1,5 bis 2 Millionen Euro am jetzigen Standort und die im Ort vorhandene Kaufkraft von 5,6 Millionen Euro der beinahe 3000 Einwohner spricht durchaus dafür, dass es andere interessierte Unternehmen geben wird, die dieses Volumen abschöpfen möchten.</p>	<p><i>Zu 2. Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</i></p> <p>Wie in der Stellungnahme korrekt wiedergegeben, ist das Ziel der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Bordenau. Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt dabei aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Wie bereits zuvor dargelegt, ist eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben. Hieraus ist jedoch ebenfalls ableitbar, dass sich auch alternative Anbieter bei der Suche nach geeigneten Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches an den v.g. Kriterien orientieren würden, sodass auch unabhängig von dem geplanten NP-Markt der hier in Rede stehende Standort am Steinweg für die Ansiedlung eines anderen Marktes in Frage käme.</p> <p>Grundsätzlich ist es auch weiteren Unternehmen möglich und freigestellt Unternehmensstandorte im Stadtteil Bordenau zu akquirieren. Entsprechende Interessen wurden gegenüber der Stadt in der Vergangenheit jedoch nicht bekundet, sodass seitens der Stadt derzeit davon ausgegangen wird, dass absehbar in naher Zukunft keine alternativen Folgenutzungen zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich Bordenau zur Verfügung stehen werden. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in</p>	<p>V</p>
---	---	----------

<p>Auch wenn dem ansässigen Unternehmen ein Vorzug einzuräumen ist, sollte damit klar sein, dass die „NP Lösung im Steinweg“ nicht in Stein gemeißelt ist, es also durchaus auch andere, schonendere Standortalternativen der langfristigen Nahversorgungssicherung in Bordenau gibt, vorrangig solche, deren Marktkonzept eine Nutzung des bestehenden Standortes erlaubt.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Suche nach Alternativen ist <u>nicht</u> abgeschlossen. Bisher wurden Alternativen nur anhand der Anforderungen eines einzelnen Unternehmens (Edeka/NP) bewertet. Hier ist ein erweiterter Blickwinkel auf andere Marktkonzepte und Unternehmen möglich und notwendig. Unter diesen Gesichtspunkten sollten alle bisher betrachteten Alternativstandorte einschließlich des jetzigen Marktstandortes überprüft und neu bewertet werden. Darüber hinaus sollte eine erneute Suche nach weiteren Alternativstandorten stattfinden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Der bestehende Standort an der „Bordenauer Str.“ wird bisher nicht als Alternative eines zukünftigen Marktstandortes (unabhängig vom Betreiber) in Betracht gezogen. Er wird weder in der Liste der Alternativen aufgeführt, noch wurde er bewertet. Der bestehende Marktstandort sollte als Alternative aufgeführt und bewertet werden, da dort das Planungsrecht erhalten bleibt.</p> <p><u>Anregung:</u> Der bestehende Marktstandort und alle tatsächlich verfügbaren alternativen Standorte sollten öffentlich ausgeschrieben werden in dem Sinn, dass aktiv nach interessierten Unternehmen gesucht wird.</p>	<p>Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt. Von einer öffentlichen Ausschreibung wird aus den v.g. Gründen jedoch abgesehen.</p> <p>Hinsichtlich der Suche nach Standortalternativen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird der Vorwurf, die Bewertung der Alternativen erfolge nur anhand der Anforderungen eines einzelnen Unternehmens zurückgewiesen. Lebensmittelnahversorger haben unabhängig vom Anbieter vergleichbare Grundvoraussetzungen, die an einem Standort gegeben sein müssen. Somit ist die im Rahmen der 38. Änderung des FNPs durchgeführte Standortalternativenbetrachtung nicht vorhabenbezogen erfolgt, sondern unter Berücksichtigung allgemeiner Standortanforderungen von Lebensmittelnahversorgern. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass auch alternative Nutzungsformen, beispielsweise i.S. von durch Genossenschaften betriebene Dorfläden, zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen und auch als Nachnutzung für den bestehenden Marktstandort denkbar sind, diese jedoch z.T. entsprechend lange Vorlaufzeiten und ebenfalls genehmigungsrechtlichen Verfahren unterliegen, die eine zeitnahe Sicherung der Nahversorgung nicht gewährleisten würden.</p> <p>Die o.g. Ausführungen zur Bewertung des bestehenden Marktstandortes an der Bordenauer Straße werden in den Unterlagen zur 38. Änderung des FNPs ergänzt. In Bezug auf die angeregte öffentliche Ausschreibung sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den sich darstellenden Standortalternativen, als auch bei dem bestehenden Marktstandort um private Flächen und nicht um kommunales Bauland handelt, die für eine öffentliche Ausschreibung somit nicht herangezogen werden können.</p>	<p>Z</p> <p>B U</p>
--	--	-------------------------

<p>3. Erreichbarkeit der Marktstandorte</p> <p>Als vermeintlich starkes Argument für den geplanten Standort im „Steinweg“ wird immer wieder seine „fußläufige Erreichbarkeit“ angeführt. Fußläufige Erreichbarkeit ist nichts anderes als ein Entfernungsmaß, also eine Wegelänge. Es ist der Weg, den jede Person innerhalb von 5 bis maximal 10 Minuten zu Fuß zurücklegen kann, im Regelfall 700 bis maximal 1000 Meter. Eine Strecke von einem Kilometer in 10 Minuten zurückzulegen ergibt eine durchschnittliche Geschwindigkeit von 6 km/h, was sehr schnellem Gehen entspricht. Für eine ältere Person ist dies meist nicht möglich, erst recht nicht mit vollgepackter Einkaufstasche.</p> <p><u>Anregung:</u> Es ist fragwürdig, die fußläufige Erreichbarkeit der Marktstandorte mit einem Radius von 1000m (1km) zu kennzeichnen, wenn mit der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu Fuß gerade für ältere Fußgänger geworben wird (Ortsratssitzung 16.02.2016). Als Radius in den Gutachten und Begründungen sollte der Regelfall von 700m gewählt werden.</p> <p>Lebensmittelunternehmen gehen davon aus, dass 95% Ihrer Kundschaft mit dem Auto kommen, <u>unabhängig</u> von der „fußläufigen Erreichbarkeit“ eines Standortes.</p> <p>Für Marketing-Strategen hat der Begriff „fußläufige Erreichbarkeit“ dagegen eine überaus hohe Bedeutung, da in ihrem Sinne positiv besetzt. Die Wirkung besonders auf die ältere Bevölkerung zeigte sich augenscheinlich während der Werbe-Präsentation des Vorhabens auf der OR Sitzung am 16.02.2016 durch den NP Mitarbeiter. Auch im Vorhaben und Erschließungsplan [xxx] wird auf diese Weise für den geplanten Standort geworben.</p> <p><u>Einwendung:</u> In allen Gutachten und Begründungen sollten der Ausdruck „fußläufige Erreichbarkeit“ und ähnliche Begriffe entweder</p>	<p><i>Zu 3. Erreichbarkeit der Marktstandorte</i></p> <p>Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, berücksichtigt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes:</p> <p><i>Dabei unterliegen u.a. Einzelhandelsbetriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, keiner raumordnerischen Steuerung (vgl. Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 und Begründung zum LROP-Entwurf 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)¹⁶ und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.¹⁷</i></p> <p>Der durch die GMA in ihrem Gutachten dargestellte Kreis mit einem Radius von 1.000 m dient lediglich der Veranschaulichung, welche Bereiche Bordenaus bezogen auf die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Standortes in die weitere Betrachtung einzubeziehen sind bzw. einbezogen wurden. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, dass es sich hierbei um einen Einzugsbereich handelt, der in der Örtlichkeit durchaus aufgrund der Wege- und Straßenführung auch geringfügig längere Distanzen umfasst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies bereits im Rahmen der o.g. Festlegungen auf Ebene des RROPs berücksichtigt wurde.</p>	<p>B</p>
---	---	-----------------

¹⁶ „Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 Ziffer 03 Satz 3, 4. Spiegelstrich unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und sichern so eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“ (Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03)

¹⁷ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

konkret definiert oder durch einen anderen, neutralen Ausdruck ersetzt werden. Vorschlag: „innerörtliche Erreichbarkeit“.

4. Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“

Der geplante Marktstandort ist direkt über die Straße „Steinweg“ erreichbar. Der „Steinweg“ stellt allerdings keine Ortsdurchfahrt dar. Die Fahrgeschwindigkeit im „Steinweg“ ist auf 30 km/h beschränkt. Die umliegenden allgemeinen Wohngebiete sind allesamt 30er-Zonen. Neben dem Steinweg werden die unmittelbar angrenzenden Straßen „Burgsteller Weg“ und „Am Dorfteich“ ebenfalls stark vom Kundenverkehr des Marktes betroffen sein. Der „Burgsteller Weg“ wird die nordwestlichen Wohngebiete mit dem geplanten Marktstandort verbinden. Die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird zum Zubringer für Kundenverkehr aus den östlichen, südöstlichen, aber auch potentiell aus den nordöstlichen Wohn- und Siedlungsgebieten.

Die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit legt eine durchschnittliche Schrittgeschwindigkeit zugrunde. Spricht man von der Schrittgeschwindigkeit, ist damit im Allgemeinen die normale Geschwindigkeit von erwachsenen und gesunden Fußgängern auf ebener Strecke gemeint. Der Begriff der Schrittgeschwindigkeit ist im juristischen Kontext jedoch nicht genau definiert. In der Regel ist aber ein Tempo zwischen 4 und 10 km/h damit gemeint.

Die Ausführungen werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Es wird in diesem Zusammenhang der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Lebensmittelunternehmen davon ausgehen, dass 95% Ihrer Kundschaft mit dem Auto kommen, unabhängig von der „fußläufigen Erreichbarkeit“ eines Standortes. Dies ist jedoch bezogen auf den gem. RROP zu erbringenden Nachweis der fußläufigen Erreichbarkeit eines Nahversorgungsmarktes nicht relevant.

Zu 4. Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“

Die Ausführungen zur zukünftigen Erschließungssituation werden zur Kenntnis genommen. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, dass sich die zukünftige Erschließungssituation und damit die Verkehrsbelastung für den Burgsteller Weg und die Straße Am Dorfteich verändern werden. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, sodass die Mehrbelastung der v.g. Straße zu relativieren ist. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen grundsätzlich der Nutzung durch die Allgemeinheit zugänglich sind.

V

<p>Betont wird die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, DGH, Sportanlagen, insbesondere unter dem Aspekt der „Fußnähe“. Die ca. 400 Meter lange Wegstrecke führt entlang der Straße „Am Dorfteich“ zum geplanten Marktstandort. Dabei müssen sowohl die überquert die Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“, als auch der Steinweg überquert werden. Für viele Kinder ist die Straße „Am Dorfteich“ Teil ihres Schulweges bzw. der Weg zum Kindergarten.</p> <p>Per Bus ist der geplante Marktstandort über die Haltestelle „Bordenau Schule“ erreichbar. Zu Fuß sind es dann noch ca. 200 Meter durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ bis zum geplanten Markt. Wieder muss hier der Steinweg überquert werden.</p> <p>5. Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</p> <p>Der bestehende Markt liegt direkt an der Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“, Er ist sowohl für den Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung, wie auch für den innerörtlichen Verkehr optimal erreichbar. Der innerörtliche Verkehr führt in den meisten Fällen über die Ortsdurchfahrtsstraße, unabhängig von der Richtung.</p> <p>Motorisierter Kundenverkehr aus einer innerörtlichen Ansiedlung</p>	<p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.¹⁸ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p> <p><i>Zu 5. Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</i></p> <p>Der in der Stellungnahme aufgezeigte Standortvergleich in Bezug auf die Erreichbarkeit der jeweiligen Marktstandorte wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird die gute Erreichbarkeit des Altstandortes an der Bordenauer Straße hierbei nicht in Abrede gestellt, jedoch sind diese Kriterien allein nicht ausschlaggebend für den Erhalt des Altstandortes. Vielmehr überwiegt hierbei der Aspekt der</p>	<p>V</p>
---	---	-----------------

¹⁸ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

<p>wirkt sich daher nicht störend auf andere Ansiedlungen aus. Auch Warenanlieferungen führen durch keine innerörtliche Ansiedlung.</p> <p>Auch ohne Kraftfahrzeug ist der bestehende Markt innerörtlich gut erreichbar. Wer den Markt per ÖPNV erreichen möchte, steigt an der nächstgelegenen Bushaltestelle „Birkenweg“ aus und erreicht den Markt bereits nach ca. 160 Metern.</p> <p><u>Anregung:</u> Dieser kurze Standortvergleich zwischen dem geplanten und dem aktuellen Marktstandort zeigt: Die Erreichbarkeit des aktuellen Standortes steht der des geplanten Standortes in nichts nach. Aufgrund der im Vergleich minimalen Verkehrsbelastung in den Siedlungsbereichen gibt es in Bezug auf die Erreichbarkeit einen klaren Standortvorteil an der „Bordenauer Str.“. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist am aktuellen Standort optimaler, da einfacher und kürzer. Diese Punkte sollten bei der Bewertung des bestehenden Marktstandortes im Zuge einer erneuten Prüfung von Standortalternativen berücksichtigt werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Im Zuge der Sanierung der OD „Bordenauer Str.“ muss auch die Bushaltestelle „Birkenweg“ Barriere-frei umgebaut werden.</p> <p>6. Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</p> <p>Festgehalten werden sollte, dass der Kundenverkehr von und zum geplanten Standort im Steinweg zu 95% aus motorisierten Fahrzeugen bestehen wird. Die momentane Berechnungsgrundlage geht von 505 <u>zusätzlichen</u> Fahrzeugen täglich aus. Aus welchen Richtungen die Fahrzeuge den Markt erreichen werden, wurde bisher nicht weiter untersucht. Das Gutachten unterscheidet nur die beiden Fahrtrichtungen im Steinweg. Zwischen Kundenverkehr im „Burgsteller Weg“ und „Am Dorfteich“ wird nicht differenziert.</p> <p><u>Einwendung:</u> Es ist notwendig, neben den Verkehrsmessungen im „Steinweg“ entsprechende differenzierende Messungen im „Burgsteller Weg“ und in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ vorzunehmen, da beide Straßen erheblich mit Kundenverkehr des geplanten Marktstandortes zusätzlich belastet sein werden. Insbesondere in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird der</p>	<p>Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, diese sind auf der Fläche an der Bordenauer Straße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten jedoch nicht vorhanden. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen zu den Punkten 1 und 2 verwiesen und Bezug genommen.</p> <p>Die Anregung, die Bushaltestelle „Birkenweg“ im Rahmen der Sanierung der Bordenauer Straße barrierefrei umzubauen wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><i>Zu 6. Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</i></p> <p>Die Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung und den darin vorgenommenen Differenzierungen der Verkehrsströme werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entscheidend ist die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung. Auf der Basis dieser Daten wird richtliniengemäß der künftige Handlungsbedarf ermittelt (u.a. Berechnungen auf der Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzender Gestaltungshinweise gemäß der Empfehlungen zur</p>	<p>H</p> <p>V</p>
--	--	-------------------

<p>Kundenverkehr ein Mehrfaches des bisherigen Verkehrs ausmachen. Darüber hinaus treffen hier Schul- und Kindergartenkinder, Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger räumlich und zeitlich aufeinander.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Ortsgruppe „SPD/Die Grünen“ hat in der letzten Legislaturperiode in ihrem Maßnahmenkatalog zur Verkehrsregelung im Zuge der Marktumsiedlung u.a. die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung „Am Dorfteich“ vorgeschlagen. Die städtische Verkehrsplanung sollte von dieser Maßnahme Abstand nehmen. Der Straßenabschnitt ist seit mehr als 20 Jahren Einbahnstraße. Eine Durchfahrt in beide Richtungen ist aufgrund der Enge der Straße praktisch nicht möglich und die Verkehrssicherheit insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kindergarten- und Grundschulkinder, Radfahrer, Fußgänger, Rollstuhlfahrer,...) wäre stark gefährdet. Die jetzt neu gebildete Ortsgruppe sollte den Vorschlag streichen und das Papier überarbeiten (siehe auch 17).</p> <p><u>Einwendung:</u> In der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird sich die zu erwartende Mehrbelastung durch den Kundenverkehr des geplanten Marktes mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negativ auf die Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder auswirken. Hier treffen der motorisierte Kundenverkehr und Kindergarten- und Grundschulkinder gerade in Zeiten stärkeren Verkehrs aufeinander (Schulbeginn, Schulende). Die Erfahrung zeigt, dass gerade auf dieser 200 Meter langen Kurzstrecke eilige Autofahrer gerne mal aufs Gas drücken und übermäßig beschleunigen. Die Einbahnstraße sollte daher als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Das verlangt von den motorisierten Verkehrsteilnehmern besondere Vorsicht und gewährleistet durch schärfere Begrenzung der Geschwindigkeit mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Als sichere Lösung kommt auch die Einrichtung des Straßenabschnitts „Am Dorfteich“ als Sackgasse in Betracht.</p> <p>7. Lieferverkehr</p> <p>Der Lieferverkehr wird mit 5 LKWs täglich quantifiziert. Über welche Zufahrtsstraßen der Lieferverkehr den geplanten Marktstandort erreichen und verlassen wird, ist bisher unbekannt. Dass er den Markt letztendlich über den Steinweg erreicht ist offensichtlich.</p>	<p>Anlage von Stadtstraßen (RASt)). An dieser Stelle ergibt sich demnach kein Handlungsbedarf. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 12 verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen zur Einbahnstraßenregelung sowie die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches bzw. einer Sackgassenregelung werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Anregungen, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden können, da es sich hierbei um Belange des Straßenverkehrs handelt. Entsprechende Entscheidungen werden unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung getroffen.</p> <p><i>Zu 7. Lieferverkehr</i></p> <p>Die Anlieferung erfolgt von der Bordenauer Straße und der Straße Am Kampe/Am Leineufer aus, jeweils über die direkte Anbindung an den Steinweg. Ein Befahren der Straße Am Dorfteich im Rahmen des Lieferverkehrs ist nicht vorgesehen.</p>	<p>H</p> <p>H</p>
--	---	-------------------

Einwendung: LKW-Lieferverkehr durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ muss zur Verkehrssicherung und besonders zum Schutz der Schul- und Kindergartenkinder untersagt werden. Darüber hinaus ist die enge Straße für größere LKW-Fahrzeuge nicht ausgelegt.

8. Ausweitung der Belastungszeiten

Die Öffnungszeiten (Werktags 7 - 21 Uhr (bzw. 6-22 Uhr), Sonntag 7 - 12 Uhr) am geplanten Marktstandort werden zu einer erheblichen Ausweitung der Lärmbelastungszeiten führen. Die relativ ruhigen Wochenenden mit nahezu verkehrsfreien Sonntagvormittagen werden dann der Vergangenheit angehören. Auch in den Abendstunden werden die Verkehrszeiten mit erhöhter Lärmbelastung um mindestens zwei Stunden ausgedehnt. Das betrifft alle Zufahrtsstraßen (Steinweg, Burgsteller Weg, Am Dorfteich) wirkt sich aber relativ gesehen am stärksten auf die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ aus.

Einwendung: Der geplante Standort ist in dieser Hinsicht neu zu prüfen und zu bewerten. Auch im Schall- und Verkehrsgutachten sollte dieser Punkt Beachtung finden.¹⁴

Zu 8. Ausweitung der Belastungszeiten

Der SB-Discountmarkt und der Backshop sollen an Werktagen in der Zeit 07:00 - 21:00 Uhr geöffnet werden, zusätzlich ist die Öffnungszeit des Backshops am Sonntag von 07:00 - 12:00 Uhr vorgesehen. Anlieferungszeiten sind in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr. Als Betriebszeit für die Stellplatzanlage wurde daher die gesamte Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) angesetzt. Es wurden auch Berechnungen für die Nachtzeit durchgeführt. Dieser Ansatz wurde wegen sonst auftretender Richtwertüberschreitungen jedoch nicht weiter verfolgt. Entsprechende Regelungen zu den Betriebszeiten und der Nutzung der Stellplatzflächen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für bestimmte Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

- 1. an Werktagen 06.00 – 07.00 Uhr
 20.00 – 22.00 Uhr
- 2. an Sonn- und Feiertagen 06.00 – 09.00 Uhr
 13.00 – 15.00 Uhr
 20.00 – 22.00 Uhr

Der o.g. Ruhezeiten-Zuschlag ist ausschließlich für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten zu berücksichtigen.

Im Schallgutachten ist der Ruhezeitenzuschlag für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufenden Objekte in Ansatz gebracht worden).¹⁹ Dies umfasst u.a. auch die Bereiche Burgsteller Weg, Steinweg und die nördlichen Bereiche der

V

¹⁴ Siehe Anlage 2 zum Protokoll der Ortsratssitzung Bordenau vom 16.02.2016

¹⁹ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 6

Straße Am Dorfteich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausgangssituation kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des geplanten SB-Discountmarktes durchgeführt. [...]“

Tabelle 1: Anlagengeräusche

In der Tabelle 1 (des Gutachtens) werden die Ergebnisse zu den Immissionsberechnungen aufgeführt. Demnach betragen die Beurteilungspegel tags maximal 53 dB(A) (Steinweg 64).

Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Steinweg 53), so dass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Tabelle 2: Maximalpegel

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.²⁰

Auch die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach unter Beachtung der o.g. Betriebszeiten im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.²¹

²⁰ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

²¹ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

	<p>9. Lärm, Verkehrslärm</p> <p>Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit sind unumstritten. Das vorgestellte Lärmgutachten kommt trotz des erwarteten Verkehrsanstiegs zu dem Ergebnis, dass weder aktive noch passive Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sind. Das Gutachten legt schutzwürdige Anwohner fest und setzt entsprechende Messpunkte im theoretischen Modellversuch auch an</p>	<p>Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.²²</p> <p>Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung führen wird.</p> <p>Auch in der Verkehrsuntersuchung wird zwischen Tagzeit und Nachtzeit differenziert und eine Beurteilung der Verkehrsabläufe zur nachmittäglichen Spitzenzeit vorgenommen. Eine weitergehende Differenzierung bezogen auf die Straßenabschnitte Burgsteller Weg und Am Dorfteich ist für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Haupteerschließungsstraße Steinweg jedoch nicht erforderlich. Maßgeblich ist hierfür der im Bereich der Zu- und Ausfahrt ankommende Verkehr auf dem Steinweg, unabhängig von einer differenzierten Betrachtung dessen Ursprungs.</p> <p>Von einer weitergehenden Anpassung des Schallgutachtens und der Verkehrsuntersuchung wird daher abgesehen.</p> <p><i>Zu 9. Lärm, Verkehrslärm</i></p> <p>Im Rahmen des durch das Planungsbüro Lauterbach ausgearbeiteten Schallgutachtens wurden die nächstgelegenen betriebsfremden Nutzungen, die sich aufgrund der Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne als Wohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, darstellen berücksichtigt. Auf der Grundlage der DIN</p>	<p>V</p>
--	--	---	-----------------

²² Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

weiter entfernten Gebäuden entlang des Steinwegs. „Am Dorfteich“ wird nur die Hausnr. 2 als schutzwürdig berücksichtigt.

Einwendung: Im Schallgutachten bleiben die an der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ gelegenen Grundstücke unberücksichtigt. Eine Einhaltung der Grenzwerte muss auch für dortige Anwohner garantiert sein und daher gutachterlich nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft das die Grundstücke „Am Dorfteich 4“, „Am Dorfteich 5“ und „Am Dorfteich 7“. Die Grundstücke Nr. 4 und 5 liegen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Bebauungspläne Nr. 959). Alle drei Grundstücke sind vom Parkplatzlärm und aufgrund ihrer Nähe zur Straße besonders vom Zufahrtsverkehr des geplanten NP Marktes betroffen. Die genannten Grundstücke sind ebenfalls als schutzwürdig einzustufen und zu behandeln.

Anregung: Aufgrund der geplanten Langfristigkeit des Nahversorgungsstandortes sollten abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, heraus gerechnet werden.

18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Für Friedhöfe gelten 55 dB(A) tags und nachts. Auf die unter Punkt 8 bereits dargelegten Ergebnisse des Schallgutachtens wird an dieser Stelle verwiesen.

Die in der Stellungnahme angeführten Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 befinden sich in 2. Reihe hinter den in die Beurteilung einbezogenen Grundstücken Steinweg 64, 64a und 66 sowie Am Dorfteich 2, sodass die Entfernung zu dem geplanten Marktstandort und somit zu den Emissionsquellen entsprechend größer ist. Die Einhaltung der o.g. und für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist bereits im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, für die unmittelbar dem Markt zugewandten Grundstücke sicherzustellen. Für die daran anschließenden Grundstücksflächen kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz vorliegt, sobald die entsprechenden Orientierungswerte im Bereich der im Schallgutachten berücksichtigten Grundstücke eingehalten werden. Auf eine zusätzliche Begutachtung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 kann somit verzichtet werden.

Die Anregung, abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, herauszurechnen, wird zur Kenntnis genommen. Aus der Karte 1.2 des Schallgutachtens wird ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auch unabhängig von den teilweise vorgelagerten Garagen/Scheunen an den jeweiligen Wohngebäuden eingehalten bzw. unterschritten werden würden. Gleiches gilt für das Ergebnis der Untersuchung des Verkehrslärms. Eine Anpassung der Unterlagen ist daher nicht erforderlich.

<p>10. Das Schallgutachten</p> <p><u>Einwendung:</u> (Reale Schallmessungen statt Modellannahmen) Das vorliegende Gutachten basiert lediglich auf standardisierten Modellannahmen. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die geplante Veränderungen werden nicht betrachtet. Zum Beispiel die Topologie des Geländes: Der Steinweg fällt in Richtung Leine stark ab. Das Baugelände liegt nicht auf Straßenebene und soll mit der Baumaßnahme angehoben werden. Hier müssen echte Messungen vor Ort durchgeführt werden und verwendete Modelle auf die Situation vor Ort angepasst werden. Echte Messungen müssen entlang „Steinweg“ und „Am Dorfteich“ vorgenommen werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> (Schallmessungen „Am Dorfteich“ sind erforderlich) Im Schallgutachten bleiben die in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ gelegenen Grundstücke unberücksichtigt, obwohl die Straße vom Kundenverkehr zum geplanten Marktstandort stark betroffen sein wird. Eine Einhaltung der Grenzwerte muss auch für dortige Anwohner garantiert sein und daher gutachterlich nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft das die Grundstücke „Am Dorfteich 4“, „Am Dorfteich 5“ und „Am Dorfteich 7“. Die Grundstücke Nr. 4 und 5 liegen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Bebauungspläne Nr. 959). Alle drei Grundstücke sind vom Parkplatzlärm und aufgrund ihrer Gebäudenähe zur Straße besonders vom Zufahrtsverkehr des geplanten NP Marktes betroffen. An allen drei oben genannten müssen reale Messungen des Verkehrslärms an der straßenzugewandten Gebäudeseite durchgeführt werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Aufgrund der geplanten Langfristigkeit des Nahversorgungsstandortes sollten abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, heraus gerechnet werden.</p> <p>11. Das Verkehrsgutachten</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nichts getan werden muss.</p>	<p><i>Zu 10. Das Schallgutachten</i></p> <p>Das vom Planungsbüro Lauterbach ausgearbeitete Schallgutachten wurde unter Berücksichtigung aktueller Rechenmethoden erarbeitet. Die der Berechnung zugrunde gelegten Geometriedaten wurden dem digitalen Lageplan zur Planung entnommen. Bezogen auf den Geländeverlauf wird im Gutachten dargelegt: <i>„Da im Untersuchungsgebiet keine für die Schallausbreitung relevanten Höhenunterschiede vorhanden sind, konnte auf die Bildung eines digitalen Geländemodells verzichtet werden. Abschirmungen, Beugungen und Reflexionen durch vorhandene Objekte (z.B. Gebäude) wurden durch Digitalisierung berücksichtigt.“</i>²³ Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die örtlich vorhandene Topographie unter Berücksichtigung der geplanten Geländeanhebung in die Berechnungen eingeflossen sind. Es handelt sich hierbei um ein Verfahren gemäß den aktuellen Anforderungen und nach dem aktuellen Stand der Technik für schalltechnische Berechnungen.</p> <p>Bezogen auf die Anmerkungen zu den Grundstücken Am Dorfteich 4, 5 und 7 sowie das Herausrechnen der Garagen/Scheunen wird auf die Ausführungen zu Punkt 9 verwiesen.</p> <p><i>Zu 11. Das Verkehrsgutachten</i></p> <p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung besagt, dass bauliche Maßnahmen</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
--	---	---------------------------------

²³ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 8

<p><u>Einwendung:</u> Unzureichende Datenbasis. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens beruhen auf den erhobenen Daten lediglich eines einzigen Tages. Das reicht nicht aus, um verwertbare Verkehrszahlen zu erhalten, die die aktuelle und die zu erwartende Verkehrsbelastung differenziert und verlässlich wiedergeben. Es sind daher weitere Messungen durchzuführen und in das Gutachten ein einzuarbeiten.</p> <p><u>Einwendung:</u> Differenziertere Messung der Verkehrsströme ist notwendig. Laut Verkehrsgutachten kommt es zu einer Vermischung des Kundenverkehrs mit dem üblichen Ortsverkehr. Letztendlich wird daraus der Schluss gezogen, dass kein Handlungsbedarf besteht. Die Höhe der Durchmischung von Kundenverkehr des Marktstandortes, innerörtlichem Verkehr und Ortsdurchgangsverkehr ist mit Daten zu belegen.</p> <p>12. Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</p> <p>Unbestreitbar kommt es durch die Neuansiedlung des NP Marktes zu einem erhöhten, zusätzlichen motorisierten Verkehrsaufkommen in den Straßen „Steinweg“, „Am Dorfteich“ und „Burgsteller Weg“. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass 30 km/h Regelungen in diesen Straßen nicht ernst genommen werden¹⁵. Weitere verschärfte Regelungen baulicher Art sind also notwendig.</p> <p><u>Anregung:</u> Erforderlich ist eine detaillierte Ausarbeitung, Darstellung und Beschreibung der geplanten verkehrssichernden Maßnahmen:</p> <p>1. Verkehrssicherung der Kreuzungsbereiche Steinweg, Am</p>	<p>im Verkehrsraum Steinweg nicht erforderlich werden.</p> <p>Die Datenbasis ist gemäß anzuwendender Richtlinien (Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE) vollkommen ausreichend. Sowohl die Ermittlung aktueller aus auch künftiger Verkehrsmengen und Verkehrsströme ist damit sehr gut möglich. Bei vergleichbaren Projekten erfolgt eine Zählung richtlinienkonform zum Teil auch nur über 4 Stunden eines Nachmittags (Zeitraum der höchsten Verkehrsbelastung im Tagesgang) oder über 2 x 4 Stunden jeweils im Laufe eines Tages (morgendliche und nachmittägliche Spitzenbelastungen).</p> <p>Eine Trennung des Verkehrs nach Kundenverkehr, üblichem Ortsverkehr und Durchgangsverkehr ist nicht erforderlich. Entscheidend ist die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung. Auf der Basis dieser Daten wird richtliniengemäß der künftige Handlungsbedarf ermittelt (u.a. Berechnungen auf der Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzender Gestaltungshinweise gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Stadtstraßen (RASt)). An dieser Stelle ergibt sich demnach kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Zu 12. Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</i></p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den</p>	<p>V H</p>
---	--	----------------

¹⁵ Siehe Anlage 1 zum Protokoll der UuSA Sitzung vom 22.02.2016

<p>Dorfteich, Burgsteller Weg</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <u>Schulwegsicherung der Grundschüler und der Kindergartenkinder</u> aus den nordwestlichen und westlichen Wohngebieten über den Burgsteller Weg und den Steinweg durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ in bzw. aus Richtung Schule/Kindergarten. 3. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern, Radfahrern und der Belange behinderter Bürger. 4. Geschwindigkeitssenkung des motorisierten Verkehrs im Steinweg durch bauliche Maßnahmen wie Straßenaufpflasterungen oder einer Blitzanlage. 5. Eindämmung des motorisierten Kundenverkehrs in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ zwischen den Straßen „Steinweg“ und „Bordenauer Str.“. Verkehrsberuhigung dieses Straßenabschnittes <p><u>Einwendung:</u> Die Marktverlagerung verursacht eine wesentliche Verschiebung der innerörtlichen Verkehrsströme im Stadtteil Bordenau. Unverhältnismäßig stark betroffen sind hier die oben genannten Straßen rund um den geplanten Marktstandort. Der Marktstandort ist unter diesem Gesichtspunkt neu zu bewerten und in Frage zu stellen.</p> <p><u>Einwendung:</u> Erforderlich ist ebenfalls eine Festschreibung dieser Maßnahmen im Durchführungsvertrag. Die Maßnahmen müssen zeitgleich mit dem Bauvorhaben abgeschlossen werden, da gerade in der Anfangsphase mit Start des Marktbetriebes das Verkehrsaufkommen besonders stark anwachsen wird und in dieser Zeit die Unfallgefahr besonders hoch ist.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Bezug auf die Verkehrssicherheit darf das bisher Erreichte nicht wieder aufgegeben bzw. rückgängig gemacht werden. Dazu gehören z.B. Fahrradwege, Geschwindigkeitsregelungen, Einbahnstraßen- und Ampelregelungen.</p>	<p>geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.²⁴ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p>	
--	---	--

²⁴ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>13. Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</p> <p>Mit dem geplanten Marktstandort im Steinweg soll der im Einzelhandelskonzept bisher in die Kategorie Versorgungslage eingestufte Ort Bordenau einen neuen innerörtlichen Versorgungsbereich und damit eine planerische Aufwertung zum Versorgungszentrum erhalten.</p> <p>Das Gutachten der GMA (Einzelhandelskonzept) kategorisiert Bordenau als Versorgungslage. Diese erstreckt sich entlang der Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“ zwischen „Masurenstraße“ und „Am Dorfteich“ und schließt an die öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, Sportanlagen etc. an.</p>	<p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>In diesem Zusammenhang werden die Empfehlungen zu den verkehrssichernden Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen sind diese im Rahmen der Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 jedoch nicht erforderlich. Auch ist eine Neubewertung des Marktstandortes mit Bezug auf die damit verbundenen Veränderungen der Verkehrsabläufe nicht als erforderlich anzusehen.</p> <p><i>Zu 13. Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</i></p> <p>Die vorliegende Planung dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Bordenau mit Blick auf die Nahversorgungsstrukturen. Der neue Standort ist dabei in Ergänzung der bestehenden Versorgungsstrukturen zu betrachten.</p> <p>Die Ausführungen zum Einzelhandelskonzept werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Bezogen auf den Stadtteil Bordenau wird darin folgendes festgestellt: <i>„[...] Auch im Stadtteil Bordenau sind im Bereich der Bordenauer Straße zwischen Masurenstraße im Süden und Am Dorfteich im Norden einzelne zentrenprägende Nutzungen vorhanden (z.B. Kiosk, Kindergarten/Schule, Arztpraxis, Apotheke, Sparkasse).</i></p>	<p>V</p>
--	--	--	----------

	<p><u>Einwendung:</u> Städtebauliches Ziel des Bauvorhabens „Nahversorgung Bordenau“ ist die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau. FNP und BP sehen ein Sondergebiet für Nahversorgung vor. Es soll die bisherigen Versorgungslage neu eingrenzen den neuen zentralen Versorgungsbereich festlegen. Damit rückt der westlich gelegene Straßenabschnitt „Am Dorfteich“ und die Grundstücke „Am Dorfteich 2“ und „Am Dorfteich 4“ als Teil eines allgemeinen Wohngebietes in das Innere des neuen zentralen Versorgungsbereichs. Damit werden insbesondere für diese betroffenen Grundstücke völlig neue Verhältnisse geschaffen.</p>	<p><i>Ein für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unverzichtbarer Lebensmittelmarkt, welcher eine umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung im Nahbereich sicherstellt, ist gegenwärtig nicht bzw. lediglich in einer großen räumlichen Distanz ohne funktionsräumliche Anbindung an die dargestellten Lagen vorhanden. Darüber hinaus weisen die Bereiche aktuell lediglich sehr geringe Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 200 m² (Nahversorgungslage Mariensee) bzw. deutlich unter 100 m² (Nahversorgungslage Bordenau) auf. Daher erfüllen die Standorte derzeit nicht die Mindestanforderung (Sicherung der Grundversorgung) eines zentralen Versorgungsbereiches.²⁵</i></p> <p>Die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits im Stadtteil Bordenau an der Bordenauer Straße ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Bordenau und der unmittelbaren Umgebung lebenden Bevölkerung leisten. Es wird in diesem Zusammenhang anerkannt, dass sich für die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Grundstücke/Nutzungen eine Veränderung ergeben wird. Mögliche nachteilige Auswirkungen die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein können, wurden jedoch im Vorfeld gutachterlich untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Lärmimmissionen konnten jedoch nicht festgestellt werden (siehe auch Punkt 8 und 12). Die geplante Verlagerung des Marktstandortes an den Steinweg stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche</p>	<p>V</p>
--	---	--	----------

²⁵ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Köln, Dezember 2015, S. 71

	<p><u>Einwendung:</u> Auf zu erwartende Verkehrsprobleme in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ durch motorisierten Kundenverkehr zum geplanten Marktstandort wurde bereits hingewiesen. Einer Änderung des Straßencharakters dieses westlichen Straßenabschnitts „Am Dorfteich“ von einer von Fußgängern und Radfahrern aller Altersgruppen stark genutzten Einbahnstraße mit mäßigem, motorisierten Verkehr, hin zu einer innerörtlichen West-Ost-Verbindung mit dem Charakter einer Durchgangsstraße für den motorisierten Verkehr muss vorgebeugt werden. Gelingt das nicht, ist offenbar der geplante Standort ungeeignet und sollte aufgegeben werden.</p> <p>14. Wertminderung umliegender Grundstücke</p> <p>Einer Wertsteigerung des NP Standortes steht eine Wertminderung der umliegenden Privatgrundstücke entgegen. Insbesondere die in den Bebauungsplänen als Wohngebiet festgelegten Grundstücke, das sind sowohl die direkt an den Markt angrenzenden, aber auch die in der näheren Umgebung in Richtung Dorfzentrum liegenden Grundstücke, erfahren durch die Marktansiedlung eine Wertminderung aufgrund der sich verlagernden innerörtlichen Verkehrsströme in Wohngebiete hinein (Markt als Magnet des motorisierten Verkehrs). Als weiterer Grund ist die Neufestlegung eines zentralen Versorgungsbereichs zu sehen, dessen nordwestliche Grenze vom Sondergebiet Nahversorgung festgelegt wird und damit Grundstücke, die laut Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet liegen, nun in ein Versorgungsgebiet einkeilt.</p>	<p>gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Die Hinweise zu den zu erwartenden Verkehrsproblemen im Bereich der Straße „Am Dorfteich“ werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 12 verwiesen. Entscheidungen über mögliche ergänzende Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs werden seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. im Bedarfsfall getroffen. Dies erfolgt jedoch unabhängig von der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><i>Zu 14. Wertminderung umliegender Grundstücke</i></p> <p>Je nach individueller Beurteilung können Auswirkungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betrachteten Grundstückes die Folge sein. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, nach Auffassung des BVerwG allein keine für die Abwägung erheblichen Belange darstellen; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (Beschluss vom 9.2.1995 – 4 NB 19.94). In diesem Zusammenhang wird daher bei dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte, faktisch keine erhebliche Beeinträchtigung des Grund und Bodens vorliegt, so dass nicht auf eine Wertminderung von Immobilien geschlossen werden kann. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsordnung einen allgemeinen Schutz dagegen, dass durch Vorgänge, die auf einem anderen Grundstück stattfinden und dass etwa die bisherige Aussicht in die freie Landschaft durch einen Neubau beseitigt wird, der Wert des eigenen Grundstücks sinkt, nicht kennt (BVerfG, Beschluss vom 24.01.2007 - 1 BvR 382/05 -, BRS 71 Nr. 74; vom 26.06.2002 - 1 BvR 558/91 -, BVerfGE 105, 252 (277); BVerwG, Beschluss vom 17.02.1981 - 4 B 13.81 -, BRS 38 Nr. 183).</p>	<p>V H</p> <p>Z</p>
--	--	---	-------------------------

Das OVG Lüneburg hat bzgl. der Beurteilung von Wertminderungen darauf hingewiesen, dass, soweit Grundstücke in Form von Nutzungsverböten oder -beschränkungen unmittelbar von einer Planung betroffen werden und in Folge davon Werteinbußen drohen können, derartige unmittelbare Auswirkungen als mögliche Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. BayVGH, Urt. v. 13.7.2000 - 9 N 98.3587). „Mittelbare Auswirkungen allein in Form von Werteinbußen sind hingegen nicht abwägungsrelevant. Denn die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf "Nachbargrundstücke" beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, sind daher allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Nur wenn die zu berücksichtigenden tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichen, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordert, liegt auch ein Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 VwGO vor (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 - 4 NB 17.94 -, NVwZ 1995, 895 - 896).²⁶

Dies kann jedoch nach Auffassung der Stadt auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zum Immissionsschutz (Lärm) nicht abgeleitet werden, da weder ein Nutzungsverbot noch eine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen planerisch vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005).

²⁶ Oberverwaltungsgericht Niedersachsen zu Grundstückswert, Urt. v. 26.03.2009, Az.: 12 KN 11/07

<p>15. Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</p> <p>Auch in Hinblick auf die kommenden Baugebiete „Questhorst 1“ und „Questhorst 2“ besteht die Gefahr, dass die gesamte Straße „Am Dorfteich“ zu einer innerörtlichen West-Ost-Verbindung des motorisierten Kundenverkehrs zwischen den östlichen Wohngebieten, den öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Sportanlagen,...) und dem geplanten Marktstandort wird.</p> <p><u>Einwendung:</u> Diese ganzheitliche Betrachtung sollte bereits jetzt in die Bewertung des geplanten Marktstandortes einbezogen werden. Unter Berücksichtigung beschriebener Auswirkungen und aller entstehenden Folgekosten (z.B. für verkehrsbauliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Verkehrsberuhigung, für die Kindergarten- und Schulwegsicherung, zur Schaffung barrierefreier Wege entlang „Am Dorfteich“, „Burgsteller Weg“ und Steinweg), muss die tatsächliche Eignung des hier geplanten Standortes erneut überprüft werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Betracht zu ziehen sind unbedingt auch potentielle Standorte an der östlichen Seite des Ortes oder in Richtung Frielingen. Bauland ist hier offensichtlich vorhanden. Die Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch offen gestaltet werden. Das Gelände kann im Vergleich wesentlich einfacher erschlossen werden.</p> <p>16. Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</p> <p>Die Stadt hat bereits eine Vielzahl von Verkehrsmessungen durchgeführt, bisher wurden die Ergebnisse aber nicht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird nachweislich in Abstimmung mit dem</p>	<p><i>Zu 15. Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</i></p> <p>Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bezieht sich auf die sich gegenwärtig darstellende Situation. Zukünftige Entwicklungen, auch bezogen auf die Ausweisung weiterer Wohngebiete, können nur bedingt in die Beurteilungen einfließen. Bezogen auf die Verkehrsuntersuchung sei jedoch darauf hingewiesen, dass diese als Prognose für das Jahr 2030 von einem Anstieg der Verkehrsmengen von 5 % ausgeht. Dies umfasst somit auch die mit der Ausweisung der Baugebiete „Questhorst 1“ und „Questhorst 2“ verbundenen zusätzlichen Verkehre. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, die eine bauliche Veränderung im Bereich des Steinweges als nicht erforderlich beschreiben auch weiterhin zutreffend sind. Mit dem geplanten Vorhaben sind somit auch keine Folgekosten für verkehrsbauliche Maßnahmen verbunden. Eine erneute Prüfung der Standorteignung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung auch potenzielle Standorte an der östlichen Seite des Ortes einzubeziehen wird zur Kenntnis genommen. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Als alternativer Standort werden diese Flächen daher ausgeschlossen.</p> <p><i>Zu 16. Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</i></p> <p>Der Hinweis, dass die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Verkehrsmessungen der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen. Es</p>	<p>V</p> <p>Z</p> <p>H</p>
---	---	---

<p>Bordenauer Ortsbürgermeister hinausgezögert. Die Gelegenheit, die Ergebnisse durch die Stadtverwaltung einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen wurde seitens des Ortsbürgermeisters nicht wahrgenommen. Das Angebot lag vor. Ein möglicher Termin wäre die Bordenauer Ortsratssitzung am 17.11.2016 gewesen.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Messung und alle weiteren von der Stadt durchgeführten Messungen (Seitenradarmessungen etc.) müssen der Öffentlichkeit unverzüglich und in vollem Umfang zugänglich gemacht werden. Der Ortsbürgermeister sollte sich hier im Sinne der betroffenen Anwohner einsetzen. Vorschlag: Die Daten können jederzeit im Internet der Stadt bereitgestellt werden. Alternativ sollte ein Sondertermin noch vor Beginn der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung terminiert werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Das Schallgutachten muss der Öffentlichkeit, insbesondere den Anwohnern in der Umgebung des geplanten Standortes „Steinweg“, mit genauer, fachkompetenter Erläuterung des Messverfahrens und der Ergebnisse noch vor Beginn der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung vorgestellt werden.</p> <p>17. Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</p> <p>Zur Klärung der Standortfrage und der damit verbundenen Auswirkungen ist eine weitere, offene Diskussion zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern notwendig.</p>	<p>handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der hier in Rede stehenden vorbereitenden Bauleitplanung. Entsprechende Nachfragen sind an die zuständigen Stellen der Stadt Neustadt a. Rbge. zu richten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sitzung des Ortsrates Bordenau am 07. Februar 2017 seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. die Ergebnisse der Seitenradarmessung vorgestellt wurden und der interessierten Öffentlichkeit somit zugänglich gemacht wurden.</p> <p>Die Ergebnisse der durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, im Vorfeld der Erarbeitung der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, durchgeführten Verkehrszählung werden im Gutachten dargelegt und sind seitens der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens jederzeit einsehbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Verkehrsuntersuchung zusammen mit den weiteren umweltbezogenen Informationen ausgelegt.</p> <p>Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie den vorhergehenden öffentlichen Ausschusssitzungen erläutert. Weitergehende Erläuterungen können im Rahmen der anstehenden Ausschusssitzungen für den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gegeben werden. Grundsätzlich steht der Öffentlichkeit die Möglichkeit offen, sich die Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei der Stadt erörtern zu lassen oder im Bedarfsfall den Kontakt mit dem zuständigen Planungsbüro Lauterbach aufzunehmen, um konkrete Fragestellungen erörtern zu können.</p> <p><i>Zu 17. Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</i></p> <p>Die Auswirkungen der Planung werden ausführlich in den vorliegenden Planunterlagen behandelt. Darüber hinaus wird der Öffentlichkeit in den entsprechenden öffentlichen Sitzungen, in</p>	<p>V H</p> <p>H</p> <p>V H</p>
--	---	--

Einwendung: In Anlage 1 zum Protokoll der UuSA Sitzung vom 22.08.2016 wird seitens der SPD Fraktion die Erarbeitung eines Sicherheits- und Verkehrskonzeptes vorgeschlagen und ein Ortstermin mit anschließender Versammlung von Politik, Verwaltung und Bürgern angekündigt. Dieser Vorschlag wurde bisher nicht realisiert. Ein Verweis auf zahlreiche öffentliche Ortsratssitzungen oder Sitzungen des UuSA wird nicht akzeptiert. Der Vorschlag muss noch vor der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung in die Tat umgesetzt werden. Der Termin ist frühzeitig anzukündigen. Besonders die Anwohner sind in Kenntnis zu setzen.

18. Umwelt, Umweltbericht

Das Bauvorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter wie Mensch, Landschaft, Boden, etc. Beispielsweise wird das gesamte Gelände wahrscheinlich auf das Niveau des „Steinweg“ angehoben. Es müssen also große Mengen an Sand und Material herangeschafft werden.

Einwendung: Als im Sinne des Umweltschutzes und als Teil der Umweltprüfung muss geklärt werden, woher dieses Material kommen wird und wie es beschaffen sein wird. Die Umweltverträglichkeit muss sichergestellt sein.

denen die jeweiligen Beschlüsse gefasst werden Gelegenheit zur Information und Fragestellung gegeben.

Das in der Stellungnahme erwähnte Sicherheits- und Verkehrskonzept bezieht sich auf die im Bereich Steinweg bereits bestehende Verkehrsproblematik. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Problematik die bereits gegenwärtig, unabhängig von der Realisierung des Marktstandortes seitens der Öffentlichkeit bemängelt wird. Mit Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, aufgrund derer nachweisbar mit dem Vorhaben keine Verschlechterung der bestehenden Situation einhergeht, handelt es sich bei dem angesprochenen Thema des Sicherheits- und Verkehrskonzeptes nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung oder des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zu 18. Umwelt, Umweltbericht

Die Eingriffe der ggf. erforderlichen Bodenauffüllung betreffen lediglich das Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden resultiert jedoch hauptsächlich aus der Versiegelung mit Gebäuden und Stellplätzen. Der Eingriff wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland erfolgen.

Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eventuell vorhandene Drainagen sind zu schließen.
- Die Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen.
- In den ersten 5 Jahren sind nach fachlichem Erfordernis 1-2 Mähgänge pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Voraussichtlich kann die Nutzung nach ca. 5 Jahren weiter extensiviert werden:

- Einmal jährlich findet eine Mahd der Fläche statt. Die Mahd der Parzellen erfolgt von innen nach außen oder von einer zur

V
B
U

<p>19. Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</p> <p>Entgegen den Aussagen des Ortsbürgermeisters in den OR-Sitzungen und in der UuSA-Sitzung vom 22.08.2016 heißt es in den Gutachten und Begründungen, dass nur die größte Eiche mit 10 m</p>	<p>anderen Seite. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 5 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. • Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/ organisch) ist unzulässig, ebenso die Ausbringung von Kompost, Klärschlamm, Gärresten aus Biogasanlagen u.a. • Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. • Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche (außer mit dem Mähfahrzeug) sind untersagt. • Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer zur Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. <p>Mit der Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung ist in der Vegetationsperiode zu beginnen, die sich nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt Am Steinweg“, Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Bordenau, anschließt.</p> <p>Die Belange der Bodenbeschaffung und der Umweltverträglichkeit des Bodens betreffen die Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966. Ein Hinweis wird in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p> <p><i>Zu 19. Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</i></p> <p>Der Hinweis auf den am nordöstlichen Plangebietsrand bestehenden alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>V</p>
--	--	----------

Kronendurchmesser erhalten bleibt. Weitere Eichen sollen „nach Möglichkeit“ erhalten bleiben.

Der Investor bzw. der Marktbetreiber Edeka/NP werden aus wirtschaftlichen Gründen allerdings kein gesteigertes Interesse am Erhalt des Eichenbestandes haben. Vorstellbar ist, dass Gründe wie z.B. die freie Sicht auf die Werbemittel (Marktschild etc.) oder die Kosten für die Parkplatzreinigung angeführt werden. Eventuell werden sogar ökologische Gründe, wie der (CO2 sparende) Betrieb einer Solaranlage angeführt, um den Eichenbestand „entfallen“ zu lassen (die ausgesprochen günstige CO2 Wirksamkeit eines ausgewachsenen Baumes sollte bekannt sein).

Einwendung: Der Eichenbestand bestehend aus ca. 10 mittel bis sehr großen Eichen zwischen Baugrundstück und Friedhof muss erhalten bleiben. Der Eichenbestand ist in seiner Gesamtheit zu schützen, da er an dieser Stelle landschaftsprägend ist und das Ortsbild bereits seit Jahrhunderten prägt (Sicht vom Steinweg, Sicht vom Burgsteller Weg, Sicht von „Am Dorfteich“). Die Stadt muss dafür Sorge tragen, dass der Bestand nicht (versehentlich?) abgeholzt wird. Die Bäume müssen ins Baumschutzregister der Stadt eingetragen werden. Die Bäume müssen in alle Pläne (Bauzeichnungen etc.) aufgenommen werden.

Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das

Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.²⁷

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang

²⁷ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

	<p>20. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><u>Anregung:</u> Werbende Formulierungen in Bezug auf den Standort sollten entfernt werden.</p> <p>21. Der Durchführungsvertrag</p> <p><u>Anregung:</u> Im Durchführungsvertrag muss festgeschrieben werden, dass die durch das Bauvorhaben entstehenden öffentlichen Kosten und Folgekosten verursachergerecht auf den Vorhabenträger umgelegt werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Unklar ist, wie und auf welchem Weg das für die Anhebung des Baugrundstücks in großen Mengen erforderliche Material herangeschafft wird, wie viele Transportfahrten notwendig sein werden und wie schwer die Transporte sein werden. Es muss gewährleistet sein, dass Zufahrtsstraßen durch Baumaßnahmen des Bauvorhabens nicht fahrlässig in Mitleidenschaft gezogen werden. Der Transport per LKW durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ muss ausgeschlossen werden. Aufgrund des übermäßigen Fahrzeuggewichts können Schäden an Straße oder an angrenzenden privaten Gebäuden (Keller etc.) nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend markiert.</p> <p><i>Zu 20. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</i></p> <p>In der Vorhabenbeschreibung wird das konkrete der Planung zugrunde liegende Vorhaben beschrieben. Hierbei ist es durchaus legitim, die Gründe, die für die Standortwahl ausschlaggebend waren, und seien es die Standortvorteile aufzuzeigen und darzulegen. Der Vorwurf es handele sich um werbende Formulierungen entspricht der subjektiven Empfindung des Einwanderhebers und wird in diesem Zusammenhang zurückgewiesen.</p> <p><i>Zu 21. Der Durchführungsvertrag</i></p> <p>Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Diese werden vollständig durch den Investor getragen. Eine entsprechende Regelung zur Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag enthalten.</p> <p>Während der Bauphase erfolgt die Erschließung des Plangebietes ebenfalls über den Steinweg und die Anbindungen an die Bordenauer Straße und die Straße Am Kampe. Die Straßen sind entsprechend ausgebaut, um Belastungen durch den LKW-Verkehr aufnehmen zu können. Etwaige Schäden, die auf den Baustellenverkehr zurückzuführen sind, werden durch den Investor nach Abschluss der Bauphase entsprechend behoben. Die Inanspruchnahme der Straße Am Dorfteich für den Transport mit LKWs ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Z</p> <p>V</p> <p>H</p>
--	---	--	----------------------------

<p>22. Rückbauverpflichtung</p> <p><u>Anregung:</u> Wer trägt die Kosten für einen Rückbau am geplanten Standort?</p> <p><u>Anregung:</u> Eine Nachnutzung im Bereich Lebensmittelversorgung ist laut Gutachten nicht zu erwarten, wenn der NP Umzug realisiert werden wird, da alle Marktanteile komplett abgeschöpft werden. Was wird also mit dem (dann Alt-)Standort geschehen?</p>	<p><i>Zu 22. Rückbauverpflichtung</i></p> <p>Grundsätzlich kann auch ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht ausgeschlossen werden. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht vorgesehen. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.</p> <p>Die in dem Gutachten der GMA mbH getroffene Aussage zur Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt erfolgte im Zusammenhang mit dem geringen Kaufkraftpotenzial am Standort Bordenau und damit verbunden mit der Beurteilung der Möglichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung des Altstandortes an der Bordenauer Straße durch einen Lebensmittelmarkt. Dazu wird seitens der GMA mbH im Rahmen ihrer Beurteilung festgestellt, dass das Kaufkraftpotenzial aufgrund der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (rd. 4.000 bis 5.000 Einwohner) für einen Lebensmittelmarkt ausreicht, für einen zweiten Lebensmittelmarkt in Bordenau jedoch zu gering wäre. Eine Übernahme des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist daher nicht zu erwarten. Sehr wohl wäre jedoch eine Nachnutzung durch einen Getränkemarkt o.ä. denkbar und nicht auszuschließen. Auch eine anderweitige gewerbliche Nutzung ist an dem Altstandort grundsätzlich denkbar und bauplanungsrechtlich möglich.</p>	<p>H</p> <p>V</p>
<p>23. Einnahmen-Situation der Stadt</p> <p>In welchem Maße wirkt sich die Marktumsiedlung positiv auf die finanziellen Einnahmen der Stadt aus?</p> <p><u>Anregung:</u> Es sollte eine Gegenüberstellung der städtischen Einnahmen durch den Markt erstellt werden, die zeigt, in wieweit sich die Markterweiterung am geplanten Standort gegenüber dem aktuellen Markt positiv auf die Einnahmesituation der Stadt Neustadt am Rübenberge auswirken wird. Diese muss öffentlich gemacht werden.</p>	<p><i>Zu 23. Einnahmen-Situation der Stadt</i></p> <p>Die Forderung einer Gegenüberstellung der städtischen Einnahmen durch den Markt wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden keine Aussagen über etwaige zukünftige Einnahmen durch Gewerbesteuer etc. gegeben. Anfragen hinsichtlich entsprechender Auskünfte sind an die entsprechend zuständigen Stellen der Stadt zu richten.</p>	<p>H</p>

<p>24. Das Warensortiment</p> <p><u>Einwendung:</u> Eine sortimentsgenaue Betrachtung fehlt. Die zu erwartende Einzelumsätze werden nicht angegeben, z.B. für Drogeriewaren. Die Warensortimentliste der Stadt fehlt und sollte beigefügt werden.</p>	<p><i>Zu 24. Das Warensortiment</i></p> <p>Die GMA mbH führt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ aus, dass der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt. Weiter führt das Gutachten aus, dass am Planstandort Steinweg für das Planvorhaben ein Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment i.H.v. ca. 2,4 Mio. € aus dem Einzugsgebiet zu erwarten ist. Zuzüglich der Streuumsätze im Lebensmittelsegment i.H.v. ca. 0,3 Mio. € beträgt der Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 2,7 Mio. €. Darüber hinaus ist für den geplanten NP-Markt ein Umsatz mit Nonfood-Sortimenten i.H.v. ca. 0,4 Mio. € zu erwarten.²⁸ Dies umfasst auch die in der Stellungnahme angesprochenen Drogeriewaren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist eine darüberhinausgehende Einzelbetrachtung der sortimentsbezogenen Umsätze jedoch nicht erforderlich. Grundsätzlich gilt es die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des für die Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nachzuweisen und darzulegen. Dies ist auf der Grundlage der o.g. vorliegenden Umsatzermittlung möglich. Die Warensortimentsliste der Stadt Neustadt a. Rbge. kann dem Einzelhandelskonzept entnommen werden.</p>	<p>V</p>
<p>25. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</p> <p>Wer mit dem Erhalt von Arbeitsplätzen wirbt sollte das auch nachweisen können. Entscheidend ist hier, dass Arbeitsplätze vor Ort erhalten, wenn möglich sogar neu geschaffen werden. Die Anzahl der Mitarbeiterparkplätze lässt ebenfalls keinen Rückschlüsse auf die Zahl der tatsächlich vor Ort erhaltenen oder sogar neu geschaffenen Arbeitsplätze zu.</p> <p><u>Einwendung:</u> Der Erhalt der Arbeitsplätze vor Ort muss nachweisbar</p>	<p><i>Zu 25. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</i></p> <p>Durch den Erhalt des Marktes in Bordenau aufgrund der Standortverlagerung kann dem Verlust von Arbeitsplätzen, wie er bei Aufgabe des Altstandortes absehbar zu erwarten wäre, entgegengewirkt werden. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden, da eine Verkleinerung des Marktes nicht erfolgt. Vielmehr bietet die Möglichkeit der Entwicklung am neuen Standort in Verbindung mit der zusätzlichen Nutzung durch einen Backshop/Bäckerei</p>	<p>Z</p>

²⁸ Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“, Köln, 16.08.2016, S. 12

gesichert werden. Floskeln in der Begründung haben wenig Sinn.

26. Kleinflächiger oder großflächiger Versorgungsmarkt?

In der Beschlussvorlage Nr. 2016/216 und in der Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines kleinflächigen Nahversorgungsmarktes mit den überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ...“. Die Kleinflächigkeit wird durch Beschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800 qm erreicht. Mit dem Backshop wird diese Grenze überschritten. Die offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge nicht.

Einwendung: Ein Ankauf weiterer an das Baugrundstück angrenzender Flächen in nordwestliche Richtung in der Absicht, das Gebäude weiter zu verlängern ist nicht ausgeschlossen. Es besteht die Gefahr, dass das Sondergebiet in diese Richtung ausgeweitet wird. Dem ist vorzubeugen.

bzw. alternativ durch einen der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienenden Laden oder einen nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb, gleichzeitig die Möglichkeit zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Ein entsprechender Nachweis hierfür ist jedoch nicht Gegenstand der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu 26. Kleinflächiger oder großflächiger Versorgungsmarkt?

Die Großflächigkeit ergibt sich regelmäßig da, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe (sog. Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht wesentlich unter 800 m² Verkaufsfläche, aber auch nicht wesentlich darüber liegt. Die vorliegende Planung überschreitet mit dem Backshop die v.g. Grenze von 800 m² Verkaufsfläche geringfügig. Aufgrund der eindeutig auf die Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortimentsstruktur des Lebensmittelmarktes sowie des untergeordneten Backshops, der zentralen Lage im Ort Bordenau, der Nähe zu den Wohngebieten und des der Einwohnerzahl (2.860 EW) angemessenen Umfangs von rd. 816 m² Gesamtverkaufsfläche handelt es sich jedoch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Diese Auffassung wird auch seitens der Region Hannover geteilt.

Die maximale Gebäudelänge wird durch die im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Baugrenzen festgelegt und begrenzt. Ein Überschreiten dieser Baugrenzen ist nicht zulässig, sodass sich auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 auch keine darüberhinausgehenden Gebäudelängen ergeben werden. Die Flächennutzungsplanänderung selbst trifft diesbezüglich keine Aussagen.

Grundsätzlich bieten die angrenzenden Freiflächen Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des geplanten Standortes, diese ist jedoch auf der Grundlage der hier in Rede stehenden Bauleitplanung nicht möglich, sondern bedarf eines

V

	<p>27. Langfristigkeit der Planungen</p> <p>Dass es sich bei diesem Bauvorhaben um sehr langfristige Planungen handelt, muss deutlich gemacht und berücksichtigt werden. Die Einrichtung eines Sondergebietes für Nahversorgung legt den neuen Standort für viele Jahrzehnte als Marktstandort in Bordenau fest.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Verträge müssen so gestaltet werden, dass eine spätere Erweiterung des Standortes nicht ohne weiteres möglich ist. Einer Ausweitung des Sondergebietes in westliche bzw. nordwestliche Richtung muss durch gesetzliche und vertragliche Mittel präventiv entgegengewirkt werden.</p>	<p>eigenständigen Verfahrens. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegen und somit nur bedingt für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geeignet sind. Der Ankauf zusätzlicher Flächen für die Erweiterung des Plangebietes ist seitens des Investors jedoch nicht vorgesehen.</p> <p><i>Zu 27. Langfristigkeit der Planungen</i></p> <p>Durch den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Ausweisung des Nahversorgungsstandortes am Steinweg unmittelbar mit dem konkreten Vorhaben verbunden. Optionale Erweiterungen des Standortes erfordern in jedem Fall die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens unter Einbeziehung der Öffentlichkeit. Gleiches gilt für den zwischen Investor und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag. Auch dieser bezieht sich ausschließlich auf das konkret geplante Vorhaben und dessen Realisierung. Änderungen in der Planung sind auch hier nur über die Änderung des Durchführungsvertrages möglich.</p>	<p>V</p>
<p>2.2</p>	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 03.08.2017</p> <p>In Weiterführung meiner bereits frühzeitigen öffentlichen Beteiligung am Bauleitverfahren erhalten Sie hiermit in Beantwortung Ihrer Abwägungsvorschläge fristgerecht meine Anregungen und Einwände zum oben genannten Bauvorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung während der Auslegung. Ich bitte um deren Berücksichtigung im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens.</p> <p>Mit dieser Beteiligung reiche ich alle Positionen der frühzeitigen Beteiligung erneut als Anregungen und Einwendungen zur Abwägung ein. Die nachfolgende Tabelle gibt abschnittsweise Ihre Vermerke zu Ihren Abwägungsvorschlägen auf meine Anregungen und Einwendungen hin wieder. Meine Stellungnahmen zu Ihren Abwägungen finden Sie jeweils abschnittsweise als Antwort. Zwecks Übersichtlichkeit verweise ich jeweils auf die ausgelegten</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 03.08.2017 in Weiterführung der bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.11.2016 abgegebene Stellungnahme erfolgt. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass es sich um die Beantwortung der Abwägungsvorschläge (siehe Pkt. 2.1 dieser Abwägungstabelle) handelt. Die vorgetragenen Anregungen und Einwände werden nachfolgend der Abwägung zugeführt.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang ferner zur Kenntnis genommen, dass mit der vorliegenden Stellungnahme vom 03.08.2017 erneut alle Positionen der frühzeitigen Beteiligung erneut als Anregungen und Einwendungen zur Abwägung eingereicht werden. Da es sich daher bei den vorgetragenen</p>	<p>K</p> <p>K</p>

Abwägungstabellen der frühzeitigen Beteiligung.

Es schließen sich weitere Anregungen oder Einwände an z.B. solche, die sich aufgrund von Planänderungen ergeben haben oder sich auf Themen beziehen, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht planerisch erarbeitet waren, z.B. umweltbezogenen Gutachten, Kompensation etc.

Weiterhin behalte ich die Möglichkeit vor, Sachverhalte, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erkannt wurden oder sich im weiteren Verlauf der Bauleitplanung ergeben, bei späteren Auslegungen vorzubringen.

Lfd Nr.	Titel	Ihr Vermerk
0		H
1	Allgemeines zum Bauvorhaben	V, Z
2	Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“	V, Z, B, U
3	Erreichbarkeit der Marktstandorte	B
4	Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“	V
5	Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“	V, H
6	Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit	V, H
7	Lieferverkehr	H
8	Ausweitung der Belastungszeiten	V
9	Lärm, Verkehrslärm	V
10	Das Schallgutachten	Z
11	Das Verkehrsgutachten	Z
12	Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich	V, H
13	Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau	V, V, V, H
14	Wertminderung umliegender Grundstücke	Z

Belangen zum Teil um die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Einwände handelt, die bereits der Abwägung zugeführt wurden, wird an den entsprechenden Stellen auf die o.g. unter Punkt 2.1 aufgeführten Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen und Bezug genommen. Die ergänzenden Stellungnahmen zu den jeweiligen Abwägungsvorschlägen werden nachfolgend der Abwägung zugeführt.

Der hier vorliegende Abwägungsvorschlag zu den vorliegenden Stellungnahmen aus den Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wird im nunmehr anstehenden Verfahrensschritt abschließend dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit erfolgtem Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Nach Genehmigung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Region Hannover erfolgt neben der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung auch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 und mit der Bekanntmachung das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Z

15	Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau	V, Z
16	Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.	H, V, H, H
17	Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern	V, H
18	Umwelt, Umweltbericht	V, B, U
19	Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks	V
20	Der Vorhaben- und Erschließungsplan	Z
21	Der Durchführungsvertrag	V, H
22	Rückbauverpflichtung	H, V
23	Einnahmen-Situation der Stadt	H
24	Das Warensortiment	V
25	Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort	Z
26	Kleinflächiger oder großflächiger Versorgungsmarkt?	V
27	Langfristigkeit der Planungen	V
28 ff.	Neu	

Meine Antworten auf Ihre Abwägungsvorschläge bzgl. meiner Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung mit erneuter Vorlage derselben:

1. Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“

Hinter dem Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“ verbirgt sich die innerörtliche Verlagerung des bestehenden, direkt an der Bordenauer Ortsdurchfahrt liegenden und gut integrierten Edeka/NP-Marktes, hinein in ein am westlichen Ortsrand gelegenes Wohngebiet. Die Marktverlagerung und -erweiterung an diesen Standort vernachlässigt vorrangige Bedürfnisse der Menschen und stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur, in das Ortsbild und in die dörflichen Strukturen des Ortes Bordenau dar.

1. Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“

Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 1 *Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“* verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung

K

Diese erheblichen Auswirkungen werden ignoriert, um mit Blick auf und unter Zuhilfenahme öffentlicher Rahmenzielsetzungen das ökonomische Ziel eines Unternehmens zu stützen, dessen Notwendigkeit zur Zielerreichung im Sinne der Bordenauer Bevölkerung und im Sinne der von den Auswirkungen dieses geplanten Bauvorhabens betroffenen Bürger angezweifelt werden muss.

Die Nachteile und Auswirkungen des Marktumzugs, insbesondere für die Bewohner in der näheren Umgebung des geplanten Standortes, werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt oder nicht berücksichtigt. Demzufolge schätzen die bisher erbrachten Gutachten die Auswirkungen der Neuansiedlung des Marktes im Steinweg dann auch als gering ein und schließen Maßnahmen bzgl. Verkehr und Lärm und zum Schutz bestehender Natur und Landschaft im Rahmen der momentanen Betrachtungen vollständig aus. Diese Betrachtungen sind allerdings unvollständig.

Anregung: Eine vorschnelle Abwägung der Standorte zugunsten des hier geplanten Bauvorhabens muss vermieden werden. Das erfordert eine sorgfältige Betrachtung aller bestehenden Möglichkeiten.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: Eine tatsächlich „ausführliche Betrachtung von Standortalternativen“ erfolgte bisher nicht. Jedoch wurde der aktuelle Marktstandort an der "Bordenauer Str." nachträglich in die Liste der Alternativstandorte aufgenommen. Die Aussage einer „nahezu konfliktarmen“ Integration bleibt hier unspezifisch. Die Auswahl der Entscheidungskriterien zur Feststellung der Standorteignung und auch die Auswahl des momentan geplanten Standortes wurde einseitig tendenziell bezogen auf ein einzelnes Unternehmen getroffen. Als Standortkriterien werden „Zentralität“, „Erreichbarkeit“, „Stellplatzbedarf“ und „Flächengröße“ genannt (siehe Begründung FNP). Für die Langfristigkeit wichtige Standortkriterien wie z.B. das

der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.

Im Vorfeld der Aufstellung der 38. Änderung des FNPs sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 wurden mögliche Standorte innerhalb Bordenaus zwischen dem Investor und der Stadt Neustadt a. Rbge. untersucht. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte die Darlegung der geprüften Standortalternativen unabhängig von dem konkret geplanten Vorhaben, da die grundsätzlichen Standortanforderungen für vergleichbare Nahversorgungsmärkte ähnlich sind. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es

**Z
B**

Flächenpotential, Umweltkriterien wie Verkehrs- und Lärmbelastung, resultierende öffentl. Maßnahmen (Landschaftspflege, städtebauliche Maßnahmen), sonstige Folgekosten werden nicht oder nur selektiv betrachtet oder unklar bewertet. Es werden nicht alle Kriterien konsequent auf alle Standortalternativen zur Prüfung und in direkt vergleichender Abwägung angewendet. Existierende mögliche Standorte bleiben weiterhin unberücksichtigt, z.B. im Bereich des Plangebietes Questhorst II an der Frielinger Str.. Standortkriterien werden willkürlich ausgelegt. Die „Erreichbarkeit“ wird schwerwiegend über „fußläufige Erreichbarkeit“ definiert, obwohl der Einzelhandel selbst die Erreichbarkeit mit dem Auto als ausschlaggebend ansieht. Die Zentralität als Begriff der Raumordnung wird hier mit unklarer Definition und Zielsetzung über Gebühr Bedeutung beigemessen.

innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg
- Bereich Bordenauer Straße (Altstandort)

Aufgrund der unterschiedlichen Lagen und Standortgegebenheiten der jeweiligen Alternativflächen stellen sich standortbezogen auch unterschiedliche Kriterien für eine Prüfung der Eignung der Fläche dar. Es wurden dabei nur die Flächen untersucht, die grundsätzlich aufgrund ihrer Größe und Lage den Standortanforderungen eines Nahversorgungsmarktes bezogen auf die allgemeinen Standortanforderungen (Flächengröße, Erreichbarkeit etc.) entsprechen. Die o.B. Standortalternativen, die diesen grundsätzlichen Anforderungen entsprechen, wurden standortbezogen einer weitergehenden Prüfung unterzogen. Hierbei ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Lagen und z.B. Umgebungsstrukturen verschiedene zu berücksichtigende Faktoren. So ist beispielsweise der Punkt des Immissionsschutzes bei einem Standort in direkter Nähe zu umgebenden Wohngebieten von größerer Bedeutung als innerhalb eines Gewerbegebietes. Es ist in diesem Zusammenhang daher nicht unzulässig, die jeweiligen wesentlichen Vor- und Nachteile standortbezogen zu beschreiben. Hierbei sei weiter darauf hingewiesen, dass die Standortentscheidung darüber hinaus abschließend von der jeweiligen Flächenverfügbarkeit abhängig ist. Eine Planung für Flächen vorzusehen, die absehbar nicht zur Verfügung stehen

und die Planung somit nicht auf Realisierung ausgelegt ist, ist dabei unzulässig.

Die Anregung auch potenzielle Standorte an der östlichen Seite des Ortes einzubeziehen, wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich hierbei die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung als nachteilig darstellt. Aufgrund der Randlage des Standortes u.a. an der Frielinger Straße, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche, erfüllt nicht die Kriterien eines integrierten Standortes. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Der Nachweis der Nahversorgungsfunktion und hier insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit sind jedoch aus raumordnerischer Sicht nachzuweisen. Als alternativer Standort werden diese Flächen daher ausgeschlossen.

In Bezug auf die raumordnerische Beurteilung u.a. mit Blick auf die Bedeutung der Zentralität wird auf die mit Schreiben vom 03.08.2017 von der Region Hannover vorliegende Stellungnahme zum Thema „Einzelhandel“ verwiesen:

„[...] In der Stellungnahme der Region Hannover vom 24.11.2016 (Punkt: „Regionalplanung“) wurde in der raumordnerischen Beurteilung als Ergebnis festgehalten, dass es sich dennoch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP handelt.

Nach Beurteilung der Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde dient das Vorhaben der wohnortbezogenen Versorgung (Nahversorgung) mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet (Erreichbarkeit für Fußgänger in ca. 10 Minuten bzw. in 500 bis 1.000 m Entfernung) gemäß Begründung zum LROP Abschnitt 2.3 02 Satz 2. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam und unterliegt nicht der landesweiten Standortsteuerung.

Insoweit entfällt auch die Prüfung, ob die in Abschnitt 2.3 LROP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden.

Fazit:

Die vorliegende Planung, die einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit einem zusätzlichem Laden zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete ermöglicht, übersteigt die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VKF) gemäß Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO geringfügig.

Die vorrangige Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet wird dadurch nicht berührt, so dass weiterhin aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde kein neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht.

Die Planung steht mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.“

Darüber hinaus sei auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Region Hannover mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Regionalplanung vorgetragene Stellungnahme verwiesen, in der die Bedeutung der Zentralität und der Nahversorgungsfunktion sowie der Nähe zu Wohngebieten ebenfalls hervorgehoben wurde:

„[...] Der einzige in Bordenau derzeit ansässige Lebensmittelmarkt mit ca. 450 m² Verkaufsfläche (NP) hat am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit, so dass die wohnortnahe Versorgungssituation in Bordenau als gefährdet einzustufen ist. Nach einer Prüfung von möglichen Alternativstandorten seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde der neue Standort „Steinweg“ am westlichen Siedlungsrand von Bordenau als realisierbar und städtebaulich verträglich für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers bewertet. Der

Standort ist innerhalb eines ca. 900 m-Radius von der überwiegenden Zahl der potentiellen Kunden bzw. ansässigen Einwohner in Bordenau fußläufig erreichbar.

Die Planung sieht vor, einen Lebensmittelmarkt mit rd. 780 m² VKF und einen Backshop mit integriertem Café mit ca. 36 m² VKF anzusiedeln. In der Summe wird die Schwelle zur Großflächigkeit um ca. 16 m² VKF leicht überschritten. Aus regionalplanerischer Sicht stellt sich die Frage, ob sowohl der Lebensmittelmarkt mit ca. 780 m² VKF einzeln betrachtet, als auch gemeinsam mit dem Backshop eine überwiegende Nahversorgungsfunktion wahrnehmen wird. Die überwiegend fußläufige Erreichbarkeit zusammen mit dem Sortiment (mindestens 90 % periodischer Bedarf - insbesondere Lebensmittel) sind die Voraussetzung dafür, von einem Einzelhandelsbetrieb auszugehen, von dem keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden und der somit nicht der landesweiten Einzelhandelssteuerung unterliegt.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Verträglichkeitsbetrachtung durch die GMA Köln (Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau) vom 16.08.2016 weist das geplante Vorhaben alle relevanten Merkmale auf, um es raumordnungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb, welches eine vorrangige Nahversorgungsfunktion in einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet erfüllt, zu behandeln.

Trotz der geringfügigen Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit, die durch Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche zur Anwendung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO angesetzt ist, handelt es sich aufgrund

- der eindeutig auf die Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarktes sowie des untergeordneten Backshops,*
- der mittigen Lage im Ort Bordenau,*

- der Nähe zu den Wohngebieten und
- des der Einwohnerzahl (2.860 EW) angemessenen Umfangs von rd. 816 m² Gesamtverkaufsfläche

um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP.

Somit unterliegt das Vorhaben explizit nicht der landesweiten Standortsteuerung, sondern es handelt sich um einen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP-Ziels 2.2 03 Satz 3. Daher hat auch keine Prüfung der raumordnerischen Grundprinzipien bzw. Zulässigkeitskriterien gemäß 2.3 LROP (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenz- und Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot) zu erfolgen. Die hierzu in den Begründungen zitierten Ausführungen aus der gutachterlichen Stellungnahme der GMA sind für die raumordnerische Beurteilung in diesem Fall aber unerheblich, weil die genannten Zulässigkeitskriterien nur für Einzelhandelsgroßprojekte gelten.

Aus Sicht der Regionalplanung wird die Planung, die der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in dem als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen gemäß Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02 RROP 2016 festgelegten Stadtteil Bordenau dient, begrüßt. Dies gilt insbesondere auch, weil Bordenau die Voraussetzung als zukünftiger „Nahversorgungsschwerpunkt“ gemäß der Festlegung im neu aufgestellten (aber noch nicht in Kraft getretenen) RROP 2016 erfüllt.“

Anregung: Der von der Stadt im April diesen Jahres engagierte Wirtschaftsförderer sollte hier tätig werden und eine umfassende und tiefere vergleichende Standortanalyse starten. Eine öffentliche Ausschreibung der Nahversorgung am jetzigen Standort an der Bordenauer Str. sollte durchgeführt werden. Dies ist innerhalb des verbleibenden Zeitrahmens durchaus möglich.

Die sich in Bordenau darstellenden Standortalternativen wurden in ausreichendem Umfang untersucht. Eine weitergehende Prüfung durch den Wirtschaftsförderer der Stadt Neustadt a. Rbge. ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, zumal die Nahversorgung für Bordenau durch die vorliegende Planung ausreichend gesichert werden kann. In Bezug auf die angeregte öffentliche Ausschreibung sei darauf hingewiesen, dass es sich auch bei dem Altstandort an der Bordenauer Straße um private Flächen und nicht um kommunales Bauland handelt, die für eine öffentliche Ausschreibung somit nicht herangezogen werden

Z

	können.	
<p>2. Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</p> <p>Als wesentliches Ziel des Bauvorhabens wird die langfristige Sicherung der Lebensmittelnaheversorgung im Stadtteil Bordenau genannt. In [1] I, 1.2 wird richtig festgestellt: „Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Nahversorgungsmarkt an der Bordenauer Str. gedeckt.“</p> <p>Es stellt sich demnach die Frage, warum die Lebensmittelnaheversorgung dort nicht auch langfristig gesichert ist? Diese Frage bleibt im Wesentlichen unbeantwortet.</p> <p>Suggeriert wird, dass das wesentliche Ziel der Nahversorgungssicherung ausschließlich mit dem hier geplanten Bauvorhaben des Vorhabenträgers VSP und damit nur am geplanten Standort erreicht werden kann, und dass die Wirtschaftlichkeitsinteressen eines einzelnen Unternehmens Edeka/NP und seine Ortsansässigkeit zwingend die Umsetzung genau dieses Bauvorhabens erfordern.</p> <p>Sollte sich Edeka/NP mit Ablauf des Pachtvertrages entschließen, den Standort Bordenau aufzugeben, könnte, da das Planungsrecht am Standort erhalten bleibt, auch ein Konkurrenzunternehmen diesen Standort übernehmen. Attraktivität erhält ein Standort nicht allein durch seine Größe oder das geringere Alter seines Gebäudes, oder durch die Größe seines Parkplatzes. Das Warensortiment des geplanten NP wird sich vom jetzigen nicht wesentlich unterscheiden. NP bleibt NP, mit oder ohne Pluszeichen. Und es steht zu befürchten, dass sich auch am neuen Standort bereits nach kurzer Zeit eine (dann ungeplante) Kundenzufriedenheit breit machen wird und wieder nach neuen Lösungen gefragt wird.</p> <p>Auch das auf Basis des GMA Gutachtens ermittelte Umsatzvolumen von 1,5 bis 2 Millionen Euro am jetzigen Standort und die im Ort vorhandene Kaufkraft von 5,6 Millionen Euro der beinahe 3000 Ein-</p>	<p>2. Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 2 <i>Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

wohner spricht durchaus dafür, dass es andere interessierte Unternehmen geben wird, die dieses Volumen abschöpfen möchten.

Auch wenn dem ansässigen Unternehmen ein Vorzug einzuräumen ist, sollte damit klar sein, dass die „NP Lösung im Steinweg“ nicht in Stein gemeißelt ist, es also durchaus auch andere, schonendere Standortalternativen der langfristigen Nahversorgungssicherung in Bordenau gibt, vorrangig solche, deren Marktkonzept eine Nutzung des bestehenden Standortes erlaubt.

Einwendung: Die Suche nach Alternativen ist nicht abgeschlossen. Bisher wurden Alternativen nur anhand der Anforderungen eines einzelnen Unternehmens (Edeka/NP) bewertet. Hier ist ein erweiterter Blickwinkel auf andere Marktkonzepte und Unternehmen möglich und notwendig. Unter diesen Gesichtspunkten sollten alle bisher betrachteten Alternativstandorte einschließlich des jetzigen Marktstandortes überprüft und neu bewertet werden. Darüber hinaus sollte eine erneute Suche nach weiteren Alternativstandorten stattfinden.

Einwendung: Der bestehende Standort an der „Bordenauer Str.“ wird bisher nicht als Alternative eines zukünftigen Marktstandortes (unabhängig vom Betreiber) in Betracht gezogen. Er wird weder in der Liste der Alternativen aufgeführt, noch wurde er bewertet. Der bestehende Marktstandort sollte als Alternative aufgeführt und bewertet werden, da dort das Planungsrecht erhalten bleibt.

Anregung: Der bestehende Marktstandort und alle tatsächlich verfügbaren alternativen Standorte sollten öffentlich ausgeschrieben werden in dem Sinn, dass aktiv nach interessierten Unternehmen gesucht wird.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: Die Alternativensuche und -prüfung ist weiterhin nicht abgeschlossen. Der aktuelle Marktstandort an der Bordenauer Str.

In Bezug auf die angeregte öffentliche Ausschreibung sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den sich darstellenden und in den

Z

wurde im Rahmen der Bauleitplanung mittlerweile in die Liste der Alternativstandorte aufgenommen. Eine öffentliche Ausschreibung wird als notwendig betrachtet.

Anregung: Ist die Wahl des Parallelverfahrens hier sinnvoll, anstelle eines Zweischrittverfahrens? Damit könnte im ersten Schritt die allgemeine Prüfung der Standorteignungen aller Standortalternativen unter der Prämisse „Nahversorgung Bordenau“ zum Zwecke der Änderung eines Flächennutzungsplans erfolgen. Anschließend könnte im zweiten Schritt eine unternehmensunabhängige öffentliche Ausschreibung stattfinden.

Unterlagen beschriebenen Standortalternativen, als auch bei dem bestehenden Marktstandort um private Flächen und nicht um kommunales Bauland handelt, die für eine öffentliche Ausschreibung somit nicht herangezogen werden können.

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte bereits eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen unabhängig von dem konkret geplanten Vorhaben, da die grundsätzlichen Standortanforderungen für vergleichbare Nahversorgungsmärkte ähnlich sind. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg
- Bereich Bordenauer Straße (Altstandort)

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g.

		<p>Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung. Die Prüfung alternativer Standorte ist somit bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 38. Änderung abschließend erfolgt.</p> <p>Da für die im Zuge der Standortalternativenbetrachtung zur Auswahl gekommene Fläche bereits ein konkretes Ansiedlungsbegehren des Betreibers des örtlich ansässigen Nahversorgungsmarktes vorliegt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan in zulässigerweise im Parallelverfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Grundsätzlich ist es auch weiteren Unternehmen möglich und freigestellt Unternehmensstandorte im Stadtteil Bordenau zu akquirieren. Entsprechende Interessen wurden gegenüber der Stadt in der Vergangenheit jedoch nicht bekundet, sodass seitens der Stadt derzeit davon ausgegangen wird, dass absehbar in naher Zukunft keine alternativen Folgenutzungen zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich Bordenau zur Verfügung stehen werden. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor einer möglicherweise ergebnislosen Suche nach möglichen ansiedlungswilligen Unternehmen eingeräumt. Von einer öffentlichen Ausschreibung wird aus den v.g. Gründen abgesehen.</p>	
	<p>3. Erreichbarkeit der Marktstandorte</p> <p>Als vermeintlich starkes Argument für den geplanten Standort im „Steinweg“ wird immer wieder seine „fußläufige Erreichbarkeit“ angeführt. Fußläufige Erreichbarkeit ist nichts anderes als ein Entfernungsmaß, also eine Wegelänge. Es ist der Weg, den jede Person innerhalb von 5 bis maximal 10 Minuten zu Fuß zurücklegen kann, im Regelfall 700 bis maximal 1000 Meter. Eine Strecke von einem Kilometer in 10 Minuten zurückzulegen ergibt eine durchschnittliche Geschwindigkeit von 6 km/h, was sehr schnellem</p>	<p>3. Erreichbarkeit der Marktstandorte</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 3 <i>Erreichbarkeit der Marktstandorte</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden</p>	<p>K</p>

Gehen entspricht. Für eine ältere Person ist dies meist nicht möglich, erst recht nicht mit vollgepackter Einkaufstasche.

Anregung: Es ist fragwürdig, die fußläufige Erreichbarkeit der Marktstandorte mit einem Radius von 1000m (1km) zu kennzeichnen, wenn mit der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu Fuß gerade für ältere Fußgänger geworben wird (Ortsratssitzung 16.02.2016). Als Radius in den Gutachten und Begründungen sollte der Regelfall von 700m gewählt werden.

Lebensmittelunternehmen gehen davon aus, dass 95% Ihrer Kundschaft mit dem Auto kommen, unabhängig von der „fußläufigen Erreichbarkeit“ eines Standortes.

Für Marketing-Strategen hat der Begriff „fußläufige Erreichbarkeit“ dagegen eine überaus hohe Bedeutung, da in ihrem Sinne positiv besetzt. Die Wirkung besonders auf die ältere Bevölkerung zeigte sich augenscheinlich während der Werbe-Präsentation des Vorhabens auf der OR Sitzung am 16.02.2016 durch den NP Mitarbeiter. Auch im Vorhaben und Erschließungsplan [xxx] wird auf diese Weise für den geplanten Standort geworben.

Einwendung: In allen Gutachten und Begründungen sollten der Ausdruck „fußläufige Erreichbarkeit“ und ähnliche Begriffe entweder konkret definiert oder durch einen anderen, neutralen Ausdruck ersetzt werden. Vorschlag: „innerörtliche Erreichbarkeit“.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: Der hier behauptete Einzelfall der Zulässigkeit zur Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm am geplanten Standort wird mit der Funktion wohnortbezogener Nahversorgung begründet. Die Erfüllung des notwendigen Kriteriums „wohnortbezogene Nahversorgung“ soll ein „im Wesentlichen fußläufig erreichbarer Einzugsbereich“ des geplanten Standortes nachweisen. Die Wesentlichkeit wird erreicht durch Festlegung eines

Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.

In Bezug auf die Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund der Nahversorgungsfunktion wird auf die mit Schreiben vom 03.08.2017 von der Region Hannover vorliegende Stellungnahme zum Thema „Einzelhandel“ verwiesen:

„[...] In der Stellungnahme der Region Hannover vom 24.11.2016

Z

eingeschränkten Einzugsbereiches mittels raumordnender Planung. Konkret wird der Einzugsbereich auf Poggenhagen erweitert, um damit einerseits dem Unternehmen gegenüber die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen ohne das andererseits dabei das nachzuweisende Kriterium des „im Wesentlichen fußläufig erreichbarer Einzugsbereichs“ verloren geht. In dieser Planung bleiben allerdings entscheidende Faktoren unberücksichtigt. Der tatsächliche Einzugsbereich des Standortes ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass 95% des Kundenverkehrs des Einzelhandels motorisiert ist und aus der öffentlichen Infrastruktur und Lage des Ortes Bordenau. In der Begründung zur 38. FNP-Änderung heißt es: „Bordenau liegt verkehrlich günstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellten K339 und zwischen den als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B6 und B442“. Damit ergibt sich für Bordenau ein insbesondere wirtschaftlich sehr günstiger Einzugsbereich, der in seiner Ausdehnung den planerisch festgelegten Einzugsbereich bei weitem übersteigt. Das Kriterium des „im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereichs“ ist damit weder für den aktuell geplanten Standort, noch für aller anderen bisher und zukünftig in Betracht kommenden Alternativstandorte in Bordenau erfüllt. Die Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit im Einzelfall ist damit nicht zulässig.

(Punkt: „Regionalplanung“) wurde in der raumordnerischen Beurteilung als Ergebnis festgehalten, dass es sich dennoch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP handelt.

Nach Beurteilung der Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde dient das Vorhaben der wohnortbezogenen Versorgung (Nahversorgung) mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet (Erreichbarkeit für Fußgänger in ca. 10 Minuten bzw. in 500 bis 1.000 m Entfernung) gemäß Begründung zum LROP Abschnitt 2.3 02 Satz 2. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam und unterliegt nicht der landesweiten Standortsteuerung.

Insoweit entfällt auch die Prüfung, ob die in Abschnitt 2.3 LROP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden.

Fazit:

Die vorliegende Planung, die einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit einem zusätzlichem Laden zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete ermöglicht, übersteigt die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VKF) gemäß Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO geringfügig.

Die vorrangige Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet wird dadurch nicht berührt, so dass weiterhin aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde kein neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht.

Die Planung steht mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.“

Darüber hinaus sei auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Region Hannover mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Regionalplanung vorgetragene Stellungnahme verwiesen, in der die Bedeutung

der Zentralität und der Nahversorgungsfunktion sowie der Nähe zu Wohngebieten ebenfalls hervorgehoben wurde:

„[...] Der einzige in Bordenau derzeitig ansässige Lebensmittelmarkt mit ca. 450 m² Verkaufsfläche (NP) hat am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit, so dass die wohnortnahe Versorgungssituation in Bordenau als gefährdet einzustufen ist. Nach einer Prüfung von möglichen Alternativstandorten seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde der neue Standort „Steinweg“ am westlichen Siedlungsrand von Bordenau als realisierbar und städtebaulich verträglich für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers bewertet. Der Standort ist innerhalb eines ca. 900 m-Radius von der überwiegenden Zahl der potentiellen Kunden bzw. ansässigen Einwohner in Bordenau fußläufig erreichbar.

Die Planung sieht vor, einen Lebensmittelmarkt mit rd. 780 m² VKF und einen Backshop mit integriertem Café mit ca. 36 m² VKF anzusiedeln. In der Summe wird die Schwelle zur Großflächigkeit um ca. 16 m² VKF leicht überschritten. Aus regionalplanerischer Sicht stellt sich die Frage, ob sowohl der Lebensmittelmarkt mit ca. 780 m² VKF einzeln betrachtet, als auch gemeinsam mit dem Backshop eine überwiegende Nahversorgungsfunktion wahrnehmen wird. Die überwiegend fußläufige Erreichbarkeit zusammen mit dem Sortiment (mindestens 90 % periodischer Bedarf - insbesondere Lebensmittel) sind die Voraussetzung dafür, von einem Einzelhandelsbetrieb auszugehen, von dem keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden und der somit nicht der landesweiten Einzelhandelssteuerung unterliegt.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Verträglichkeitsbetrachtung durch die GMA Köln (Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau) vom 16.08.2016 weist das geplante Vorhaben alle relevanten Merkmale auf, um es raumordnungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb, welches eine vorrangige Nahversorgungsfunktion in einem überwiegend fußläufigen

Einzugsgebiet erfüllt, zu behandeln.

Trotz der geringfügigen Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit, die durch Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche zur Anwendung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO angesetzt ist, handelt es sich aufgrund

- der eindeutig auf die Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarktes sowie des untergeordneten Backshops,*
- der mittigen Lage im Ort Bordenau,*
- der Nähe zu den Wohngebieten und*
- des der Einwohnerzahl (2.860 EW) angemessenen Umfangs von rd. 816 m² Gesamtverkaufsfläche*

um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP.

Somit unterliegt das Vorhaben explizit nicht der landesweiten Standortsteuerung, sondern es handelt sich um einen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP-Ziels 2.2 03 Satz 3. Daher hat auch keine Prüfung der raumordnerischen Grundprinzipien bzw. Zulässigkeitskriterien gemäß 2.3 LROP (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenz- und Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot) zu erfolgen. Die hierzu in den Begründungen zitierten Ausführungen aus der gutachterlichen Stellungnahme der GMA sind für die raumordnerische Beurteilung in diesem Fall aber unerheblich, weil die genannten Zulässigkeitskriterien nur für Einzelhandelsgroßprojekte gelten.

Aus Sicht der Regionalplanung wird die Planung, die der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in dem als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen gemäß Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02 RROP 2016 festgelegten Stadtteil Bordenau dient, begrüßt. Dies gilt insbesondere auch, weil Bordenau die Voraussetzung als zukünftiger „Nahversorgungsschwerpunkt“ gemäß der Festlegung im neu aufgestellten (aber noch nicht in Kraft getretenen) RROP 2016

erfüllt.“

Die Stadt Neustadt a. Rbge. strebt die Erhaltung der Lebensqualitäten in den Stadtteilen an. Dabei wird neben der Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen auch die Sicherung der Nahversorgung und Mobilität als Ziel gesetzt. Entsprechende städtebauliche Zielsetzungen wurden als Leitsätze durch Ratsbeschluss vom 10.07.2014 formuliert und dokumentiert. Der Stadtteil Bordenau wird dabei als ländliches Kleinzentrum festgelegt. Für ländliche Kleinzentren soll dabei u.a. die Stärkung einzelner Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Durch die Sicherung und Entwicklung des in Bordenau bestehenden Einzelhandelsstandortes kann den o.g. Zielsetzungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entsprochen werden.

Die Ausführungen zu dem in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, zugrunde gelegten Einzugsbereich der Zone II Poggenhagen werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich hat die GMA mbH bereits mit Schreiben vom 02.03.2017 wie folgt Stellung genommen:

„Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der GMA wurde ein voraussichtliches Einzugsgebiet des vergrößerten NP-Marktes abgegrenzt. Dies setzt sich aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I = Bordenau) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II = Poggenhagen) zusammen. Der Neustädter Stadtteil Poggenhagen wurde aufgrund der fehlenden eigenen Versorgung im Lebensmittelbereich als auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Einzugsgebiet des NP-Marktes gezählt. Die deutliche Vergrößerung des NP-Marktes von heute ca. 420 m² Verkaufsfläche auf ca. 780 m² zzgl. Bäcker spielt dabei ebenfalls eine Rolle.

Durch die Einteilung des Einzugsgebietes in zwei Zonen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Poggenhagener eine Mehrfachorientierung beim Kauf von Lebensmitteln

aufweisen (u.a. Bordenau, Neustadt-Kernstadt, Wunstorf-Großenheidorn). Dies wurde auch im Rahmen der Marktanteilsberechnung umgesetzt. Demnach stammen nur rd. 15 % der Kaufkraft aus Zone II (= ca. 0,7 Mio. €). Der Großteil (ca. 1,7 Mio. €) wird demnach aus Bordenau selbst generiert. Somit handelt es sich keinesfalls um eine „unrealistische Annahme“, sondern vielmehr um eine realistische Schlussfolgerung aus den Vor-Ort-Bedingungen.“

Aus den o.g. Ausführungen wird ersichtlich, dass seitens der GMA mbH bezogen auf den Stadtteil Poggenhagen von einer nur geringen Kaufkraft ausgegangen wird. Die mehrheitliche Kaufkraft Poggenhagens wird den umgebenden Einkaufsmöglichkeiten in Neustadt und Großenheidorn zugeordnet. Poggenhagen ist somit nicht wesentlicher Faktor für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Standortes am Steinweg.

Die GMA mbH berücksichtigt in ihrer Stellungnahme die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes:

„Dabei unterliegen u.a. Einzelhandelsbetriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, keiner raumordnerischen Steuerung (vgl. Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 und Begründung zum LROP-Entwurf 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)²⁹ und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale

²⁹ „Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 Ziffer 03 Satz 3, 4. Spiegelstrich unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und sichern so eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“ (Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03)

	<p><u>Einwand:</u> Mit obiger Beweisführung geht die von der VSP Development Consulting GmbH in Auftrag gegebene gutachterliche Stellungnahme der GMA in seinen Berechnungen von falschen Voraussetzungen aus insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes. Das hat Auswirkungen auf die dort vorgenommenen Berechnungen der Marktanteile und auch der Umsatzerwartungen, die überraschender Weise positiver ausfallen werden als angegeben. Als Konsequenz darf die gutachterliche Stellungnahme in aktueller Fassung nicht als Grundlage einer Marktstandorteignung bzw. -nichteignung herangezogen werden.</p>	<p><i>Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.</i>³⁰</p> <p>Der erforderliche Nachweis der fußläufigen Erreichbarkeit und der Nahversorgungsfunktion wurde durch die vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen der GMA mbH erbracht und mit Bezug auf die o.g. Ausführungen durch die Region Hannover entsprechend bestätigt. Es wird somit nicht die Auffassung des Einwanderhebers geteilt, dass die Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit im Einzelfall nicht zulässig sei.</p> <p>Die GMA mbH berücksichtigt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ in Bezug auf das zugrunde gelegte Einzugsgebiet folgende Ausgangswerte:</p> <p><i>„Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes</i> - <i>aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des erweiterten NP-Marktes</i> - <i>projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld</i> - <i>siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet</i> - <i>ausgewählte Zeit- und Distanzwerte</i> - <i>Ergebnisse des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus 2015.</i> <p><i>Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (vgl. Karte 1):</i></p> <p>Zone I: Neustädter Stadtteil Bordenau ca. 2.770 Einwohner</p>	Z
--	---	--	----------

³⁰ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

**Zone II: Neustädter Stadtteil Poggenhagen ca. 2.250 Einwohner
Zonen I und II gesamt: ca. 5.020 Einwohner**

Das Einzugsgebiet des erweiterten NP-Marktes umfasst neben dem Stadtteil Bordenau (Zone I) den unmittelbar an den Stadtteil Bordenau angrenzenden Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. mit insgesamt rd. 5.020 Einwohnern. Davon entfallen ca. 2.770 Einwohner bzw. rd. 55 % auf Zone I und auf Zone II rd. 2.250 Einwohner bzw. ca. 45 %. Darüber hinaus ist mit gewissen Kundenanteilen auch von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, z. B. aus dem Garbsener Stadtteil Frielingen, zu rechnen. Derartige Umsätze werden im Folgenden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation bzw. der Nähe zu direkten Wettbewerbern, insbesondere in den Kernstädten Neustadt a. Rbge., Garbsen und Wunstorf, nicht zu erwarten.³¹

Trotz der grundsätzlich bestehenden verkehrsgünstigen Lage ist davon auszugehen, dass dies mit Bezug auf die in den umgebenden Stadtteilen und dem Umland vorhandenen Wettbewerber nicht dazu führt, dass eine über das prognostizierte Maß hinausgehende Umverteilung der Kunden und damit der Kaufkraft erfolgt. Als wesentliche Wettbewerber sind insbesondere zwei Filialen des Lebensmitteldiscounters Netto in Garbsen-Frielingen in ca. 4,5 km Entfernung zum Planstandort sowie in Wunstorf-Großenheidorn in ca. 7,2 km Entfernung zum Planstandort vorhanden. In der Kernstadt Neustadt sowie in den angrenzenden Nachbarkommunen besteht ein umfangreiches Lebensmittelangebot im Übrigen Garbsener Stadtgebiet (u. a. Aldi, Edeka, Jibi, Lidl, Penny, real) bzw. übrigen Wunstorfer Stadtgebiet (u. a. Aldi, Edeka, Lidl, Markant, Marktkauf, Nahkauf, Netto, Rewe).

Es wurden auch seitens der Region Hannover und der Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim keine Bedenken in

³¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“, Köln, 16.08.2016, S. 10

	<p>Bezug auf die dem Gutachten der GMA mbH zugrunde gelegten Ausgangsdaten vorgetragen, die darauf schließen lassen, dass die Berechnungen von falschen Voraussetzungen insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes ausgehen.</p>	
<p>4. Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“</p> <p>Der geplante Marktstandort ist direkt über die Straße „Steinweg“ erreichbar. Der „Steinweg“ stellt allerdings keine Ortsdurchfahrt dar. Die Fahrgeschwindigkeit im „Steinweg“ ist auf 30 km/h beschränkt. Die umliegenden allgemeinen Wohngebiete sind allesamt 30er-Zonen. Neben dem Steinweg werden die unmittelbar angrenzenden Straßen „Burgsteller Weg“ und „Am Dorfteich“ ebenfalls stark vom Kundenverkehr des Marktes betroffen sein. Der „Burgsteller Weg“ wird die nordwestlichen Wohngebiete mit dem geplanten Marktstandort verbinden. Die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird zum Zubringer für Kundenverkehr aus den östlichen, südöstlichen, aber auch potentiell aus den nordöstlichen Wohn- und Siedlungsgebieten.</p> <p>Betont wird die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, DGH, Sportanlagen, insbesondere unter dem Aspekt der „Fußnähe“. Die ca. 400 Meter lange Wegstrecke führt entlang der Straße „Am Dorfteich“ zum geplanten Marktstandort. Dabei müssen sowohl die überquert die Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“, als auch der Steinweg überquert werden. Für viele Kinder ist die Straße „Am Dorfteich“ Teil ihres Schulweges bzw. der Weg zum Kindergarten.</p> <p>Per Bus ist der geplante Marktstandort über die Haltestelle „Bordenau Schule“ erreichbar. Zu Fuß sind es dann noch ca. 200 Meter durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ bis zum geplanten Markt. Wieder muss hier der Steinweg überquert werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</u></p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Sie stellen nicht in Abrede, „dass sich die zukünftige</p>	<p>4. Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 4 <i>Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p> <p>Z</p>

<p>Erschließungssituation und damit die Verkehrsbelastung für den Burgsteller Weg und die Straße Am Dorfteich verändern werden". Allerdings werden daraus bislang keine Konsequenzen gezogen. Weder im Verkehrsgutachten noch im Lärmgutachten findet sich für die o.g. Straßen ein Nachweis dafür, dass sich die zu erwartenden Belastungen innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens bewegen.</p> <p>Einwand: Sie nehmen weiterhin zur Kenntnis, „dass die Kreuzung</p>	<p>können nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) als Wohnstraßen definiert werden. Als solche sind Verkehrsstärken bis zu 4.000 Kfz/ 24h zulässig. Diese Werte werden aber auch mit dem neuen Markt nicht annähernd erreicht.</p> <p>Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt <u>und</u> - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.³² <p>Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.³³</p> <p>Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung führen wird. Eine detaillierte Betrachtung der umgebenden Straßen wird darüber hinaus nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis in Bezug auf die gutachterlich empfohlene</p>	<p>Z</p>
--	---	-----------------

³² Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

³³ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

am Steinweg auch von Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen" und verweisen darauf, dass das Verkehrsgutachten im Ergebnis lediglich die Erfordernis eine Querungshilfe über den Steinweg ableitet. Eine solche Querungshilfe findet sich bislang nicht in den ausgelegten Plänen. Im Plan ist bislang lediglich auf dem Parkplatz des Discounters Edeka/NP ein Fußweg skizziert, der aufgrund des dort ansteigenden Geländes für Fußgänger gerade auch im Winter nur sehr beschwerlich zu begehen sein wird und direkt am Straßenrand Ecke Steinweg/Burgsteller Weg endet. Dort befindet sich allerdings kein Bürgersteig in Planung. Die empfohlene Querungshilfe wird an dieser Stelle ebenfalls nicht realisiert werden können. Die Situation ist also ungelöst und wird nicht ohne Kosten umzusetzen sein. Dass der Stadt durch das Marktprojekt keine Kosten entstehen, trifft also nicht zu. Andererseits wird an dieser Aussage konsequent festgehalten.

Anregung: Entlang des Steinweg sollte vor dem Marktgeländer ein Bürgersteig geplant und vertraglich zugesichert werden. Dieser kann dann entlang des Friedhofs verlängert werden.

Querungshilfe im Steinweg kann nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis eindeutig festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen **nicht erforderlich sind**.³⁴

Eine weitergehende Beurteilung des Bedarfs an Fußwegen im Bereich der angrenzenden Straßen (hier: Burgsteller Weg) ist auf der Grundlage der o.b. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung jedoch nicht erforderlich.

Der zur Entwurfsfassung in den Vorhaben- und Erschließungsplan und die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommene Fußweg im Bereich der privaten Grünfläche stellt in diesem Zusammenhang eine freiwillige Maßnahme des Vorhabenträgers dar. Der Fußweg soll an dieser Stelle ein Querungserfordernis des Steinweges und der Straße Am Dorfteich für die Kunden aus dem Wohngebiet des Burgsteller Weges vermeiden.

Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Kosten werden seitens des Vorhabenträgers getragen. Die Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

³⁴ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

<p>5. Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</p> <p>Der bestehende Markt liegt direkt an der Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“, Er ist sowohl für den Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung, wie auch für den innerörtlichen Verkehr optimal erreichbar. Der innerörtliche Verkehr führt in den meisten Fällen über die Ortsdurchfahrtsstraße, unabhängig von der Richtung.</p> <p>Motorisierter Kundenverkehr aus einer innerörtlichen Ansiedlung wirkt sich daher nicht störend auf andere Ansiedlungen aus. Auch Warenanlieferungen führen durch keine innerörtliche Ansiedlung.</p> <p>Auch ohne Kraftfahrzeug ist der bestehende Markt innerörtlich gut erreichbar. Wer den Markt per ÖPNV erreichen möchte, steigt an der nächstgelegenen Bushaltestelle „Birkenweg“ aus und erreicht den Markt bereits nach ca. 160 Metern.</p> <p><u>Anregung:</u> Dieser kurze Standortvergleich zwischen dem geplanten und dem aktuellen Marktstandort zeigt: Die Erreichbarkeit des aktuellen Standortes steht der des geplanten Standortes in nichts nach. Aufgrund der im Vergleich minimalen Verkehrsbelastung in den Siedlungsbereichen gibt es in Bezug auf die Erreichbarkeit einen klaren Standortvorteil an der „Bordenauer Str.“. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist am aktuellen Standort optimaler, da einfacher und kürzer. Diese Punkte sollten bei der Bewertung des bestehenden Marktstandortes im Zuge einer erneuten Prüfung von Standortalternativen berücksichtigt werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Im Zuge der Sanierung der OD „Bordenauer Str.“ muss auch die Bushaltestelle „Birkenweg“ Barrierefrei umgebaut werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> Obwohl die gute Erreichbarkeit des aktuellen Standortes an der Bordenauer Str. nicht in Abrede gestellt wird, findet sie in der Standortabwägung kaum Berücksichtigung. Als notwendige und entscheidende Voraussetzung für</p>	<p>5. Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 5 <i>Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Eine Beurteilung der Standortalternativen erfolgt nicht allein hinsichtlich der guten oder weniger guten Erreichbarkeit des jeweiligen Standortes. Vielmehr spielen verschiedenste Faktoren eine Rolle, darunter auch die Flächenverfügbarkeit bzw. die</p>	<p>K</p> <p>Z</p>
--	--	---------------------------------

Entwicklungsmöglichkeiten am Standort wird das Kriterium Fläche gesehen. Eine Entwicklung in qualitativer Hinsicht statt in quantitativer ist offenbar am aktuellen Standort an der Bordenauer Str. nicht vorstellbar. Auch am momentan geplanten Standort am Steinweg wird sich das Sortiment nicht ändern. Die Betriebsform des Edeka/NP Marktes bleibt die selbe.

Das Potential besteht im erhöhten Warenumsatz durch höhere Kundenfrequenz. Auch der RROP sieht den Einzelhandel als „Frequenzbringer“. Der Anstieg des Verkehrsvolumens um 5% bis 2030 in Steinweg darf also angezweifelt und als höher eingeschätzt werden.

Einwand: Die Berechnungsgrundlage für die Prognose zum Verkehrswachstum im Steinweg, Bordenau muss aus dem Verkehrsgutachten klar hervorgehen.

Flächengröße. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnahversorgern entscheiden. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben. Wären die für die geplante qualitative Aufwertung des Nahversorgungsmarktes erforderlichen Flächen am bestehenden Standort gegeben, wäre eine Neustrukturierung am bestehenden Standort erfolgt.

Der Anstieg um 5% beinhaltet nur die allgemeine Prognose. Dazu kommt die spezielle Prognose, in diesem Fall der Discounter. In der Summe ergibt sich eine Belastung auf dem Steinweg von 3.170 bzw. 3.370 Kfz/ 24h (Querschnitt südlich bzw. nördlich des Discounters). Der Verkehrsanstieg beträgt also tatsächlich 20% bzw. 27,7%.

Die Verkehre auf dem Steinweg haben fast ausschließlich lokalen oder regionalen Bezug. Laut Verkehrsverflechtungsprognose 2030 von BVU, Intraplan, Planco 2014 ist jedoch nur noch bei überregionalen Verkehren und da insbesondere im Schwerverkehr mit relevanten Verkehrssteigerungen zu rechnen. Hinzu kommt das ein

		<p>Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, der zu einem, wenn auch nicht linearen, Rückgang der Verkehrsmengen führt. Tatsächlich ist eher von einer Stagnation der Verkehrsmengen auszugehen, die Annahme von 5% allgemeiner Verkehrssteigerung ist, wie im Verkehrsgutachten erwähnt, „auf der sicheren Seite“.</p> <p>Hierzu addiert sich die spezielle Prognose durch den Discounter, wie im Verkehrsgutachten detailliert hergeleitet.</p>	
	<p>6. Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</p> <p>Festgehalten werden sollte, dass der Kundenverkehr von und zum geplanten Standort im Steinweg zu 95% aus motorisierten Fahrzeugen bestehen wird. Die momentane Berechnungsgrundlage geht von 505 <u>zusätzlichen</u> Fahrzeugen täglich aus. Aus welchen Richtungen die Fahrzeuge den Markt erreichen werden, wurde bisher nicht weiter untersucht. Das Gutachten unterscheidet nur die beiden Fahrtrichtungen im Steinweg. Zwischen Kundenverkehr im „Burgsteller Weg“ und „Am Dorfteich“ wird nicht differenziert.</p> <p><u>Einwendung:</u> Es ist notwendig, neben den Verkehrsmessungen im „Steinweg“ entsprechende differenzierende Messungen im „Burgsteller Weg“ und in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ vorzunehmen, da beide Straßen erheblich mit Kundenverkehr des geplanten Marktstandortes zusätzlich belastet sein werden. Insbesondere in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird der Kundenverkehr ein Mehrfaches des bisherigen Verkehrs ausmachen. Darüber hinaus treffen hier Schul- und Kindergartenkinder, Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger räumlich und zeitlich aufeinander.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Ortsgruppe „SPD/Die Grünen“ hat in der letzten Legislaturperiode in ihrem Maßnahmenkatalog zur Verkehrsregelung im Zuge der Marktumsiedlung u.a. die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung „Am Dorfteich“ vorgeschlagen. Die städtische Verkehrsplanung sollte von dieser Maßnahme Abstand nehmen. Der Straßenabschnitt ist seit mehr als 20 Jahren Einbahnstraße. Eine Durchfahrt in beide Richtungen ist aufgrund der Enge der Straße praktisch nicht möglich und die Verkehrssicherheit insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kindergarten-</p>	<p>6. Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 6 <i>Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

und Grundschulkindern, Radfahrer, Fußgänger, Rollstuhlfahrer,...) wäre stark gefährdet. Die jetzt neu gebildete Ortsgruppe sollte den Vorschlag streichen und das Papier überarbeiten (siehe auch 17).

Einwendung: In der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird sich die zu erwartende Mehrbelastung durch den Kundenverkehr des geplanten Marktes mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negativ auf die Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder auswirken. Hier treffen der motorisierte Kundenverkehr und Kindergarten- und Grundschulkindern gerade in Zeiten stärkeren Verkehrs aufeinander (Schulbeginn, Schullende). Die Erfahrung zeigt, dass gerade auf dieser 200 Meter langen Kurzstrecke eilige Autofahrer gerne mal aufs Gas drücken und übermäßig beschleunigen. Die Einbahnstraße sollte daher als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Das verlangt von den motorisierten Verkehrsteilnehmern besondere Vorsicht und gewährleistet durch schärfere Begrenzung der Geschwindigkeit mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Als sichere Lösung kommt auch die Einrichtung des Straßenabschnitts „Am Dorfteich“ als Sackgasse in Betracht.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: „Die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung“ sagt nichts aus über die Auswirkungen auf die Verkehrssituation, für die der geplante Standort ursächlich verantwortlich ist. Mit „Anbindung“ ist hier offenbar nur die Marktzu- und -abfahrt gemeint.

Einwand: Die 38. Änderung des FNP sieht die Ausweisung eines „Sondergebietes für Nahversorgung“ für den gesamten Ortsteil Bordenau in einem Wohngebiet vor und muss die Belange und Auswirkungen auf den Straßenverkehr auch über den gesamten Ortsteil hinweg, insbesondere in den angrenzenden Gebieten berücksichtigen. Entsprechend sind die betroffenen Objekte auch als „schutzwürdig“ anzusehen. Dies ist nicht in jedem Fall gegeben.

Eine Beurteilung der Verkehrssituation im gesamten Ortsteil ist aufgrund der Vielzahl zusätzlich beeinflussender marktunabhängiger Faktoren weder zielführend noch repräsentativ. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung entscheidend ist. Auf der Basis dieser Daten wird richtliniengemäß der künftige Handlungsbedarf ermittelt (u.a. Berechnungen auf der Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzender Gestaltungshinweise gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Stadtstraßen (RASt)). An dieser Stelle ergibt sich demnach kein Handlungsbedarf.

Z

<p>7. Lieferverkehr</p> <p>Der Lieferverkehr wird mit 5 LKWs täglich quantifiziert. Über welche Zufahrtsstraßen der Lieferverkehr den geplanten Marktstandort erreichen und verlassen wird, ist bisher unbekannt. Dass er den Markt letztendlich über den Steinweg erreicht ist offensichtlich.</p> <p><u>Einwendung:</u> LKW-Lieferverkehr durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ muss zur Verkehrssicherung und besonders zum Schutz der Schul- und Kindergartenkinder untersagt werden. Darüber hinaus ist die enge Straße für größere LKW-Fahrzeuge nicht ausgelegt.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> Ihre Antwort wird positiv zur Kenntnis genommen. Mit welchen konkreten Maßnahmen kann dies erreicht werden?</p>	<p>7. Lieferverkehr</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 7 <i>Lieferverkehr</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Die Umsetzung der konkreten Regelungen zur Anlieferung ist im Rahmen der Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 zu klären.</p>	<p>K</p> <p>H</p>
<p>8. Ausweitung der Belastungszeiten</p> <p>Die Öffnungszeiten (Werktags 7 - 21 Uhr (bzw. 6-22 Uhr), Sonntag 7 - 12 Uhr) am geplanten Marktstandort werden zu einer erheblichen Ausweitung der Lärmbelastungszeiten führen. Die relativ ruhigen Wochenenden mit nahezu verkehrsfreien Sonntagvormittagen werden dann der Vergangenheit angehören. Auch in den Abendstunden werden die Verkehrszeiten mit erhöhter Lärmbelastung um mindestens zwei Stunden ausgedehnt. Das betrifft alle Zufahrtsstraßen (Steinweg, Burgsteller Weg, Am Dorfteich) wirkt sich aber relativ gesehen am stärksten auf die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ aus.</p> <p><u>Einwendung:</u> Der geplante Standort ist in dieser Hinsicht neu zu prüfen und zu bewerten. Auch im Schall- und Verkehrsgutachten sollte dieser Punkt Beachtung finden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p>	<p>8. Ausweitung der Belastungszeiten</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 8 <i>Ausweitung der Belastungszeiten</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

<p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Dass im Schallgutachten „der Ruhezeitenzuschlag für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufenden Objekte in Ansatz gebracht worden [ist]“, trifft nicht für alle Objekte zu. Beispielhaft sind hier die Objekte „Am Dorfteich 4“ und „Am Dorfteich 5“ und das Objekt 211/4 BP zu nennen. Das Ergebnis des Gutachtens nennt die „schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich“. Mit Verweis auf Antwort Punkt 6 ist der Einwirkungsbereich und die Schutzwürdigkeit auszuweiten, wozu mindestens die o.g. Objekte gehören. Das Schallgutachten muss entsprechend überarbeitet werden.</p>	<p>In Bezug auf die gutachterliche Beurteilung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 sowie das noch weiter südöstlich gelegene Flst. 211/4 wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu Punkt 9 verwiesen. Die in der Stellungnahme angeführten Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 sowie da Flst. 211/4 befinden sich in 2. Reihe hinter den in die Beurteilung einbezogenen Grundstücken Steinweg 64, 64a und 66 sowie Am Dorfteich 2, sodass die Entfernung zu dem geplanten Marktstandort und somit zu den Emissionsquellen entsprechend größer ist. Die Einhaltung der o.g. und für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan bereits für die unmittelbar dem Markt zugewandten Grundstücke sicherzustellen. Aus der Karte 1.2 des Schallgutachtens wird ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den jeweiligen Wohngebäuden eingehalten bzw. unterschritten werden würden. Für die daran anschließenden Grundstücksflächen kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz vorliegt, sobald die entsprechenden Orientierungswerte im Bereich der im Schallgutachten berücksichtigten Grundstücke eingehalten werden. Auf eine zusätzliche Begutachtung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 kann somit verzichtet werden. Gleiches gilt für die nach Auffassung des Einwanderhebers mit Bezug auf Punkt 6 in den Untersuchungsraum einzubeziehenden verbleibenden Siedlungsbereiche Bordenaus. Eine Anpassung der Unterlagen ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Z</p>
<p>9. Lärm, Verkehrslärm</p> <p>Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit sind unumstritten. Das vorgestellte Lärmgutachten kommt trotz des erwarteten Verkehrsanstiegs zu dem Ergebnis, dass weder aktive noch passive Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sind. Das Gutachten legt schutzwürdige Anwohner fest und setzt</p>	<p>9. Lärm, Verkehrslärm</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme</p>	<p>K</p>

entsprechende Messpunkte im theoretischen Modellversuch auch an weiter entfernten Gebäuden entlang des Steinwegs. „Am Dorfteich“ wird nur die Hausnr. 2 als schutzwürdig berücksichtigt.

Einwendung: Im Schallgutachten bleiben die an der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ gelegenen Grundstücke unberücksichtigt. Eine Einhaltung der Grenzwerte muss auch für dortige Anwohner garantiert sein und daher gutachterlich nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft das die Grundstücke „Am Dorfteich 4“, „Am Dorfteich 5“ und „Am Dorfteich 7“. Die Grundstücke Nr. 4 und 5 liegen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Bebauungspläne Nr. 959). Alle drei Grundstücke sind vom Parkplatzlärm und aufgrund ihrer Nähe zur Straße besonders vom Zufahrtsverkehr des geplanten NP Marktes betroffen. Die genannten Grundstücke sind ebenfalls als schutzwürdig einzustufen und zu behandeln.

Anregung: Aufgrund der geplanten Langfristigkeit des Nahversorgungsstandortes sollten abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, heraus gerechnet werden.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: Auf eine zusätzliche Berücksichtigung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7, sowie das Objekt 211/4 BP in der Begutachtung im Rahmen der Bauleitplanung kann nicht verzichtet werden. Siehe auch Antworten zu 6. und 8.. Im Schallgutachten sollten die herausgerechneten Garagen/Scheunen gekennzeichnet werden.

vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 9 *Lärm, Verkehrslärm* verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.

In dem o.b. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 20.11.2017 wurde bereits ausführlich dargelegt, dass eine gutachterliche Beurteilung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 nicht erforderlich ist. Gleiches gilt für das noch weiter südöstlich gelegene Flst. 211/4. Die in der Stellungnahme angeführten Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 sowie da Flst. 211/4 befinden sich in 2. Reihe hinter den in die Beurteilung einbezogenen Grundstücken Steinweg 64, 64a und 66 sowie Am Dorfteich 2, sodass die Entfernung zu dem geplanten Marktstandort und somit zu den Emissionsquellen entsprechend größer ist. Die Einhaltung der o.g. und für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.

Z

		<p>966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan bereits für die unmittelbar dem Markt zugewandten Grundstücke sicherzustellen. Für die daran anschließenden Grundstücksflächen kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz vorliegt, sobald die entsprechenden Orientierungswerte im Bereich der im Schallgutachten berücksichtigten Grundstücke eingehalten werden. Auf eine zusätzliche Begutachtung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 kann somit verzichtet werden.</p> <p>Aus der Karte 1.2 des Schallgutachtens wird ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auch unabhängig von den teilweise vorgelagerten Garagen/Scheunen an den jeweiligen Wohngebäuden eingehalten bzw. unterschritten werden würden. Ein Herausrechnen ist nicht erforderlich. Eine Anpassung der Unterlagen ist daher nicht erforderlich.</p>	
	<p>10. Das Schallgutachten</p> <p><u>Einwendung:</u> (Reale Schallmessungen statt Modellannahmen) Das vorliegende Gutachten basiert lediglich auf standardisierten Modellannahmen. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die geplante Veränderungen werden nicht betrachtet. Zum Beispiel die Topologie des Geländes: Der Steinweg fällt in Richtung Leine stark ab. Das Baugelände liegt nicht auf Straßenebene und soll mit der Baumaßnahme angehoben werden. Hier müssen echte Messungen vor Ort durchgeführt werden und verwendete Modelle auf die Situation vor Ort angepasst werden. Echte Messungen müssen entlang „Steinweg“ und „Am Dorfteich“ vorgenommen werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> (Schallmessungen „Am Dorfteich“ sind erforderlich) Im Schallgutachten bleiben die in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ gelegenen Grundstücke unberücksichtigt, obwohl die Straße vom Kundenverkehr zum geplanten Marktstandort stark betroffen sein wird. Eine Einhaltung der Grenzwerte muss auch für dortige Anwohner garantiert sein und daher gutachterlich nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft das die Grundstücke „Am Dorfteich 4“, „Am Dorfteich 5“ und „Am Dorfteich 7“. Die Grundstücke Nr. 4 und 5</p>	<p>10. Das Schallgutachten</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 10 <i>Das Schallgutachten</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

<p>liegen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Bebauungspläne Nr. 959). Alle drei Grundstücke sind vom Parkplatzlärm und aufgrund ihrer Gebäudenähe zur Straße besonders vom Zufahrtsverkehr des geplanten NP Marktes betroffen. An allen drei oben genannten müssen reale Messungen des Verkehrslärms an der straßenzugewandten Gebäudeseite durchgeführt werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Aufgrund der geplanten Langfristigkeit des Nahversorgungsstandortes sollten abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, heraus gerechnet werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Da es zwischen den im Schallgutachten berücksichtigten Objekten am Burgsteller Weg und Steinweg erhebliche Höhendifferenzen gibt, kann auf die Bildung eines digitalen Geländemodells nicht verzichtet werden.</p>	<p>In Bezug auf die geforderte Bildung eines digitalen Geländemodells wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur Stellungnahme vom 20.11.2016 Stellung genommen. Auf die entsprechende Abwägung unter Punkt 2.1 wird hingewiesen. Die Erarbeitung des Schallgutachtens erfolgte gemäß den aktuellen Anforderungen und nach dem aktuellen Stand der Technik für schalltechnische Berechnungen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die in der Umgebung vorhandene und sich zukünftig im Plangebiet darstellende Topografie ausreichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Z</p>
<p>11. Das Verkehrsgutachten</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nichts getan werden muss.</p> <p><u>Einwendung:</u> Unzureichende Datenbasis. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens beruhen auf den erhobenen Daten lediglich eines einzigen Tages. Das reicht nicht aus, um verwertbare Verkehrszahlen zu erhalten, die die aktuelle und die zu erwartende Verkehrsbelastung differenziert und verlässlich wiedergeben. Es sind daher weitere Messungen durchzuführen und in das Gutachten ein</p>	<p>11. Das Verkehrsgutachten</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 11 <i>Das Verkehrsgutachten</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der</p>	<p>K</p>

<p>einzuarbeiten.</p> <p><u>Einwendung:</u> Differenziertere Messung der Verkehrsströme ist notwendig. Laut Verkehrsgutachten kommt es zu einer Vermischung des Kundenverkehrs mit dem üblichen Ortsverkehr. Letztendlich wird daraus der Schluss gezogen, dass kein Handlungsbedarf besteht. Die Höhe der Durchmischung von Kundenverkehr des Marktstandortes, innerörtlichem Verkehr und Ortsdurchgangsverkehr ist mit Daten zu belegen.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Folgende Fragen bleiben offen. Welche Daten und welche Berechnungsverfahren wurden für die Ermittlung der aktuellen und insbesondere der zukünftigen Verkehrsmengen und Verkehrsströme im vorliegenden Verkehrsgutachten herangezogen? Auf welche vergleichbaren Projekte wird Bezug genommen?</p> <p><u>Einwand:</u> Die differenzierende Messung des Bordenauer Ortsdurchgangsverkehrs gibt Aufschluss darüber, in welchem Maße die alternativen Einzelhandelsstandorte der Nahversorgung dienen können und sollte durchgeführt werden. Wie bereits in der Antwort zu Punkt 3 erläutert, bietet das Bordenauer Einzugsgebiet genügend Marktpotential. Der zu erwartende Anstieg der Verkehrsmenge am ausgesuchten Marktstandort hängt letztlich auch vom Sortimentsmanagement des ansiedelnden Einzelhandelsunternehmens ab.</p>	<p>Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Die Zählungen des Verkehrsaufkommens wurden an einem Normalwerktag im Mai 2015 durchgeführt. Die Datengrundlage ist damit gemäß "Empfehlungen für Verkehrserhebungen" (EVE) ausreichend. Die Verkehrsprognose erfolgt u.a. aus der Auswertung der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit einem entsprechenden Ansatz zur sicheren Seite. Die Prognose des Verkehrs mit Bezug zur Einzelhandelsnutzung wurde gemäß des anerkannten Programms „Ver-Bau zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung“ ermittelt.</p> <p>Eine differenzierte Messung der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen für die jeweiligen im Vorfeld betrachteten Alternativstandorte ist mit Blick auf die fehlende Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen nicht zielführend und unverhältnismäßig. Das zukünftige Verkehrsaufkommen kann immer nur anhand von üblichen Vergleichswerten prognostiziert werden. Auch nach Eröffnung des Marktes sind Änderungen des Sortiments, Schließungen oder Eröffnungen von Konkurrenzmärkten im Umfeld u.ä. denkbar. Insofern wurden die Abschätzungen auf der sicheren Seite gewählt. Detaillierte Abschätzungen u.a. auf der Grundlage des tatsächlichen Sortiments, sind aufgrund der möglichen Änderungen aber nicht</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
--	---	-------------------

		sinnvoll. Zudem würde das Ergebnis dadurch nur marginal verändert.	
	<p>12. Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</p> <p>Unbestreitbar kommt es durch die Neuansiedlung des NP Marktes zu einem erhöhten, zusätzlichen motorisierten Verkehrsaufkommen in den Straßen „Steinweg“, „Am Dorfteich“ und „Burgsteller Weg“. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass 30 km/h Regelungen in diesen Straßen nicht ernst genommen werden³⁵. Weitere verschärfte Regelungen baulicher Art sind also notwendig.</p> <p><u>Anregung:</u> Erforderlich ist eine detaillierte Ausarbeitung, Darstellung und Beschreibung der geplanten verkehrssichernden Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Verkehrssicherung der Kreuzungsbereiche Steinweg, Am Dorfteich, Burgsteller Weg 7. <u>Schulwegsicherung der Grundschüler und der Kindergartenkinder</u> aus den nordwestlichen und westlichen Wohngebieten über den Burgsteller Weg und den Steinweg durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ in bzw. aus Richtung Schule/Kindergarten. 8. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern, Radfahrern und der Belange behinderter Bürger. 9. Geschwindigkeitssenkung des motorisierten Verkehrs im Steinweg durch bauliche Maßnahmen wie Straßenaufpflasterungen oder einer Blitzanlage. 10. Eindämmung des motorisierten Kundenverkehrs in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ zwischen den Straßen „Steinweg“ und „Bordenauer Str.“. Verkehrsberuhigung dieses Straßenabschnittes <p><u>Einwendung:</u> Die Marktverlagerung verursacht eine wesentliche Verschiebung der innerörtlichen Verkehrsströme im Stadtteil Bordenau. Unverhältnismäßig stark betroffen sind hier die oben genannten Straßen rund um den geplanten Marktstandort. Der Marktstandort ist unter diesem Gesichtspunkt neu zu bewerten und</p>	<p>12. Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 12 <i>Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	K

³⁵ Siehe Anlage 1 zum Protokoll der UuSA Sitzung vom 22.02.2016

in Frage zu stellen.

Einwendung: Erforderlich ist ebenfalls eine Festschreibung dieser Maßnahmen im Durchführungsvertrag. Die Maßnahmen müssen zeitgleich mit dem Bauvorhaben abgeschlossen werden, da gerade in der Anfangsphase mit Start des Marktbetriebes das Verkehrsaufkommen besonders stark anwachsen wird und in dieser Zeit die Unfallgefahr besonders hoch ist.

Einwendung: In Bezug auf die Verkehrssicherheit darf das bisher Erreichte nicht wieder aufgegeben bzw. rückgängig gemacht werden. Dazu gehören z.B. Fahrradwege, Geschwindigkeitsregelungen, Einbahnstraßen- und Ampelregelungen.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort: Bisher wird als verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahme lediglich eine Querungshilfe über den Steinweg gutachterlich empfohlen. Auf die Planung hat sich diese Empfehlung aktuell noch nicht ausgewirkt. Im Bebauungsplan ist lediglich ein privater Fußweg zu erkennen, der den Parkplatz des Discounters mit dem Straßenrand Ecke Steinweg/Burgsteller Weg verbindet. Der Fußgänger kommt dort direkt mit dem Autoverkehr in Kontakt. Die Begründung der 38 FNP Änderung wird hier wenig konkret:

„Ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg wird ein Fußweg im Bereich der bis lang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben und Erschließungsplan vorgesehen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne dass die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.“

Der Hinweis in Bezug auf die gutachterlich empfohlene Querungshilfe im Steinweg kann nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis eindeutig festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen **nicht erforderlich sind**.³⁶

Der zur Entwurfsfassung in den Vorhaben- und Erschließungsplan und die textlichen Festsetzungen zum

Z

³⁶ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Der Bordenauer Ortsrat hielt im April 2017 einer unplanmäßig eingeschobenen Ortsratssitzung ab, um die Haushaltsvorschläge 2018 einzubringen. Dort findet sich ein gleichnamiger Haushaltsvorschlag „Maßnahmen zur Schulwegsicherung, Kreuzung Steinweg/Burgsteller Weg“ bereits in Kenntnis der frühzeitigen Beteiligung. Ein konkreter Bezug zum Marktvorhaben wird im Vorschlagspapier nicht hergestellt und wurde auch in der Sitzung nicht erläutert</p> <p><u>Anregung:</u> Die Nahversorgung wird planerisch auf der fußläufigen Erreichbarkeit begründet Dieser wird aktuell allerdings zu wenig die Bedeutung beigemessen Die plötzliche Aufstellung des o.g. Haushaltsvorschlages und das Schweigen über die Hintergründe verwundert.</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommene Fußweg im Bereich der privaten Grünfläche stellt in diesem Zusammenhang eine freiwillige Maßnahme des Vorhabenträgers dar. Der Fußweg soll an dieser Stelle ein Querungserfordernis des Steinweges und der Straße Am Dorfteich für die Kunden aus dem Wohngebiet des Burgsteller Weges vermeiden.</p> <p>Mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wird nochmals darauf hingewiesen, dass Querungshilfen in Verbindung mit dem Marktstandort selbst nicht erforderlich werden. Sollten seitens der Stadt grundsätzlich Maßnahmen im Bereich des Steinweges geplant sein – u.a. Querungshilfen – so sind diese unabhängig von dem hier in Rede stehenden Vorhaben vorgesehen. Entsprechend erklärt es sich, dass im Rahmen der Sitzung keine entsprechenden Darstellungen in Verbindung dem Haushaltsvorschlag „Maßnahmen zur Schulwegsicherung, Kreuzung Steinweg/Burgsteller Weg“ erfolgten.</p> <p>Mit Bezug auf die raumordnerische Beurteilung ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Einzelhandelsstandortes wesentlicher Faktor der Nahversorgungsfunktion. Dies geht u.a. aus den raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover hervor. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes: <i>„[...] Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.“³⁷</i> Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist am Standort Steinweg gegeben. Mögliche nachteilige Auswirkungen des Marktes auf den fußläufigen Verkehr wurden untersucht und bewertet. Auf das o.b. Ergebnis</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
--	--	--	-------------------

³⁷ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

	<p>der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen. Darüber hinaus wurde die Vorhabenplanung um einen zusätzlichen Fußweg zum Burgsteller Weg ergänzt. Die Auffassung, dass der fußläufigen Erreichbarkeit zu wenig Bedeutung beigemessen wird, wird daher nicht geteilt. Die Hintergründe des in der Sitzung vorgetragenen Haushaltsvorschlags stehen augenscheinlich nicht in Verbindung mit der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und sind für die vorliegende Planung auch nicht von Belang.</p>	
<p>13. Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</p> <p>Mit dem geplanten Marktstandort im Steinweg soll der im Einzelhandelskonzept bisher in die Kategorie Versorgungslage eingestufte Ort Bordenau einen neuen innerörtlichen Versorgungsbereich und damit eine planerische Aufwertung zum Versorgungszentrum erhalten.</p> <p>Das Gutachten der GMA (Einzelhandelskonzept) kategorisiert Bordenau als Versorgungslage. Diese erstreckt sich entlang der Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“ zwischen „Masurenstraße“ und „Am Dorfteich“ und schließt an die öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, Sportanlagen etc. an.</p> <p><u>Einwendung:</u> Städtebauliches Ziel des Bauvorhabens „Nahversorgung Bordenau“ ist die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau. FNP und BP sehen ein Sondergebiet für Nahversorgung vor. Es soll die bisherigen Versorgungslage neu eingrenzen den neuen zentralen Versorgungsbereich festlegen. Damit rückt der westlich gelegene Straßenabschnitt „Am Dorfteich“ und die Grundstücke „Am Dorfteich 2“ und „Am Dorfteich 4“ als Teil eines allgemeinen Wohngebietes in das Innere des neuen zentralen Versorgungsbereichs. Damit werden insbesondere für diese betroffenen Grundstücke völlig neue Verhältnisse geschaffen.</p> <p><u>Einwendung:</u> Auf zu erwartende Verkehrsprobleme in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ durch motorisierten Kundenverkehr</p>	<p>13. Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 13 <i>Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

<p>zum geplanten Marktstandort wurde bereits hingewiesen. Einer Änderung des Straßencharakters dieses westlichen Straßenabschnitts „Am Dorfteich“ von einer von Fußgängern und Radfahrern aller Altersgruppen stark genutzten Einbahnstraße mit mäßigem, motorisierten Verkehr, hin zu einer innerörtlichen West-Ost-Verbindung mit dem Charakter einer Durchgangsstraße für den motorisierten Verkehr muss vorgebeugt werden. Gelingt das nicht, ist offenbar der geplante Standort ungeeignet und sollte aufgegeben werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> „Mögliche nachteilige Auswirkungen, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein können, wurden [] im Vorfeld gutachterlich“ nur eingeschränkt untersucht Das betrifft das Lärm- wie auch das Verkehrsgutachten. Damit blieben Integrationskonflikte bisher weitgehend unentdeckt, was die aktuell geplante Standortalternative am Steinweg als „konfliktarm“ erscheinen lässt.</p>	<p>Die Auffassung, dass die nachteiligen Auswirkungen, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein können im Vorfeld nur eingeschränkt untersucht wurden, wird nicht geteilt. Es handelt sich hier lediglich um eine subjektive Einschätzung des Einwanderhebers. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zu den Punkten 10 und 11 der Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde hat die zum Zeitpunkt der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplan sowie des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Lage der Dinge bekannten und abwägungsrelevanten Aspekte in die Planung einzubeziehen und zu untersuchen. Dies ist durch Aufstellung entsprechender Gutachten im Vorfeld des Verfahrens erfolgt. Die Gutachten wurden dabei nach aktuellen fachlichen Maßstäben und unter Anwendung aktueller Bemessungsgrundlagen erstellt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegenden Gutachten ausreichend qualifiziert sind, um die sich möglicherweise aus der Planung ergebenden Konflikte hinreichend darlegen und beurteilen zu können.</p>	Z
<p>14. Wertminderung umliegender Grundstücke</p> <p>Einer Wertsteigerung des NP Standortes steht eine Wertminderung der umliegenden Privatgrundstücke entgegen. Insbesondere die in den Bebauungsplänen als Wohngebiet festgelegten Grundstücke,</p>	<p>14. Wertminderung umliegender Grundstücke</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1</p>	K

das sind sowohl die direkt an den Markt angrenzenden, aber auch die in der näheren Umgebung in Richtung Dorfczentrum liegenden Grundstücke, erfahren durch die Marktsiedlung eine Wertminderung aufgrund der sich verlagernden innerörtlichen Verkehrsströme in Wohngebiete hinein (Markt als Magnet des motorisierten Verkehrs). Als weiterer Grund ist die Neufestlegung eines zentralen Versorgungsbereichs zu sehen, dessen nordwestliche Grenze vom Sondergebiet Nahversorgung festgelegt wird und damit Grundstücke, die laut Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet liegen, nun in ein Versorgungsgebiet einkeilt.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: Der Zurückweisung wird hiermit widersprochen. An der Wertminderung wird weiterhin festgehalten. Es geht hier auch um Werte wie Wohnqualität und Lebensqualität, allgemein um die zu schützenden Belange der betroffenen Menschen. Der Lebensmitteleinzelhandel wird auch im RROP als Frequenzbringer betrachtet.

BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 14 *Wertminderung umliegender Grundstücke* verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch weiterhin an der Wertminderung der umliegenden Grundstücke festgehalten wird. Diesbezüglich wird auch weiterhin unverändert auf den bereits zur Stellungnahme vom 20.11.2016 erfolgten Abwägungsvorschlag verwiesen und Bezug genommen. Es wird nicht in Abrede gestellt, dass sich durch die Ansiedlung des Marktes Auswirkungen auf die Wohnqualität und Lebensqualität des Einzelnen ergeben. Es handelt sich hierbei jedoch um subjektives Empfinden. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass u.a. die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005). Es wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. davon ausgegangen, dass sich grundsätzlich, vor allem mit Blick auf die langfristige Sicherung der Nahversorgung eines Ortes auch positive Entwicklungen hinsichtlich der Wertigkeit der Grundstücksflächen innerhalb eines Ortes sowie in der unmittelbaren Umgebung eines Nahversorgungsstandortes ergeben können.

Z

<p>15. Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</p> <p>Auch in Hinblick auf die kommenden Baugebiete „Questhorst 1“ und „Questhorst 2“ besteht die Gefahr, dass die gesamte Straße „Am Dorfteich“ zu einer innerörtlichen West-Ost-Verbindung des motorisierten Kundenverkehrs zwischen den östlichen Wohngebieten, den öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Sportanlagen,...) und dem geplanten Marktstandort wird.</p> <p><u>Einwendung:</u> Diese ganzheitliche Betrachtung sollte bereits jetzt in die Bewertung des geplanten Marktstandortes einbezogen werden. Unter Berücksichtigung beschriebener Auswirkungen und aller entstehenden Folgekosten (z.B. für verkehrsbauliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Verkehrsberuhigung, für die Kindergarten- und Schulwegsicherung, zur Schaffung barrierefreier Wege entlang „Am Dorfteich“, „Burgsteller Weg“ und Steinweg), muss die tatsächliche Eignung des hier geplanten Standortes erneut überprüft werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Betracht zu ziehen sind unbedingt auch potentielle Standorte an der östlichen Seite des Ortes oder in Richtung Frielingen. Bauland ist hier offensichtlich vorhanden. Die Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch offen gestaltet werden. Das Gelände kann im Vergleich wesentlich einfacher erschlossen werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> Auf die Alternativenprüfung auch potentieller Standortalternativen an der östlichen Seite des Ortes wird weiterhin bestanden Die zentrale Sicherung der Bordenauer Nahversorgung ist, wie bereits gezeigt, aus jeder Bordenauer Randlage heraus möglich.</p>	<p>15. Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 15 <i>Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Einwanderhebers auch weiterhin auf eine Alternativenprüfung potentieller Standortalternativen an der östlichen Seite des Ortes bestanden wird. Es wird jedoch in diesem Zusammenhang nicht die Auffassung geteilt, dass die zentrale Sicherung der Bordenauer Nahversorgung aus jeder Bordenauer Randlage heraus möglich ist. Es wird daher wiederholt darauf hingewiesen, dass es sich bei den möglichen Alternativstandorten aufgrund der Randlage der Standorte, ohne direkte Anbindungen an die zu</p>	<p>K</p> <p>Z</p>
--	---	-------------------

		<p>versorgenden Siedlungsbereiche nicht um integrierte Standorte handelt. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Als alternativer Standort wurden diese Flächen daher ausgeschlossen. Es wird auch auf die Ausführungen zu Punkt 1 <i>Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“</i> verwiesen.</p>	
	<p>16. Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</p> <p>Die Stadt hat bereits eine Vielzahl von Verkehrsmessungen durchgeführt, bisher wurden die Ergebnisse aber nicht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird nachweislich in Abstimmung mit dem Bordenauer Ortsbürgermeister hinausgezögert. Die Gelegenheit, die Ergebnisse durch die Stadtverwaltung einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen wurde seitens des Ortsbürgermeisters nicht wahrgenommen. Das Angebot lag vor. Ein möglicher Termin wäre die Bordenauer Ortsratsitzung am 17.11.2016 gewesen.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Messung und alle weiteren von der Stadt durchgeführten Messungen (Seitenradarmessungen etc.) müssen der Öffentlichkeit unverzüglich und in vollem Umfang zugänglich gemacht werden. Der Ortsbürgermeister sollte sich hier im Sinne der betroffenen Anwohner einsetzen. Vorschlag: Die Daten können jederzeit im Internet der Stadt bereitgestellt werden. Alternativ sollte ein Sondertermin noch vor Beginn der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung terminiert werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Das Schallgutachten muss der Öffentlichkeit, insbesondere den Anwohnern in der Umgebung des geplanten Standortes „Steinweg“, mit genauer, fachkompetenter Erläuterung des Messverfahrens und der Ergebnisse noch vor Beginn der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung vorgestellt werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p>	<p>16. Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 16 <i>Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

<p><u>Meine Antwort:</u> Die Ergebnisberichte der im Ortsteil Bordenau durchgeführten Seitenradarmessungen wurden nach der (Stadt)ratssitzung im April 2017 im Ratsinformationssystem der Stadt der Öffentlichkeit größtenteils zugänglich gemacht. Bisher nicht zugänglich gemacht wurde die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Messung im Steinweg.</p>	<p>Die dem Schallgutachten für die Beurteilung der Verkehrsgeräusche zugrunde liegenden Verkehrsdaten und deren Ursprung werden auf Seite 14 des Schallgutachtens ausführlich dargelegt. Das Schallgutachten ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowohl bei der Stadt Neustadt a. Rbge. selbst in Papierform als auch auf der Internetseite einsehbar gewesen. Gleiches gilt für die zur schalltechnischen Beurteilung ebenfalls herangezogene Verkehrsuntersuchung.</p>	<p>Z</p>
<p>17. Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</p> <p>Zur Klärung der Standortfrage und der damit verbundenen Auswirkungen ist eine weitere, offene Diskussion zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern notwendig.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Anlage 1 zum Protokoll der UuSA Sitzung vom 22.08.2016 wird seitens der SPD Fraktion die Erarbeitung eines Sicherheits- und Verkehrskonzeptes vorgeschlagen und ein Ortstermin mit anschließender Versammlung von Politik, Verwaltung und Bürgern angekündigt. Dieser Vorschlag wurde bisher nicht realisiert. Ein Verweis auf zahlreiche öffentliche Ortsratssitzungen oder Sitzungen des UuSA wird nicht akzeptiert. Der Vorschlag muss noch vor der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung in die Tat umgesetzt werden. Der Termin ist frühzeitig anzukündigen. Besonders die Anwohner sind in Kenntnis zu setzen.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Das o.g. Sicherheits- und Verkehrskonzept wurde in o.g. Sitzung am 22.08.2016 im Rahmen von TOP 12 FNP Änderung Nr. 38, TOP 13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966 Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung behandelt, und hat direkten Bezug zum Bauvorhaben und ist damit ein Belang des</p>	<p>17. Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 17 <i>Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Allein die Tatsache, dass das Thema Sicherheits- und Verkehrskonzept in der gleichen Sitzung, in der auch der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst wurde, behandelt wurde, lässt keinen direkten</p>	<p>K</p> <p>Z</p>

<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Nachweis, dass „nachweisbar mit dem Vorhaben keine Verschlechterung der bestehenden Situation einhergeht“, steht weiterhin noch aus.</p> <p><u>Anregung:</u> Der Vorschlag der SPD Fraktion zur Erarbeitung eines „Sicherheits- und Verkehrskonzeptes“ sollte von der Verkehrsplanung aufgegriffen und von der Verkehrsplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. umgesetzt werden.</p>	<p>Zusammenhang erkennen. Vielmehr bezieht sich das erwähnte Sicherheits- und Verkehrskonzept auf die im Bereich Steinweg bereits bestehende Verkehrsproblematik. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Problematik die bereits gegenwärtig, unabhängig von der Realisierung des Marktstandortes seitens der Öffentlichkeit bemängelt wird. Mit Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, aufgrund derer mit dem Vorhaben keine Verschlechterung der bestehenden Situation einhergeht, handelt es sich bei dem angesprochenen Thema des Sicherheits- und Verkehrskonzeptes nicht um einen Belang der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die der in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten Verkehrsuntersuchung zugrunde liegenden Ausgangswerte liegen mit den einbezogenen Verkehrszunahmen auf der „sicheren Seite“³⁸, sodass auch weiterhin davon ausgegangen wird, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes sind nicht erforderlich werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>H</p>
<p>18. Umwelt, Umweltbericht</p> <p>Das Bauvorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter wie Mensch, Landschaft, Boden, etc. Beispielsweise wird das gesamte Gelände wahrscheinlich auf das Niveau des „Steinweg“ angehoben. Es müssen also große Mengen an Sand und Material herangeschafft werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Als im Sinne des Umweltschutzes und als Teil der Umweltprüfung muss geklärt werden, woher dieses Material kommen wird und wie es beschaffen sein wird. Die Umweltverträglichkeit muss sichergestellt sein.</p>	<p>18. Umwelt, Umweltbericht</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 18 <i>Umwelt, Umweltbericht</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

³⁸ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 7, 9 und 11

<p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Die Umweltverträglichkeit des auf dem aktuell geplanten Standortgelände in erheblicher Menge notwendigen Unterbodens muss sichergestellt werden. Es darf kein belastetes Material verwendet werden. Das Amt für Bodenschutz sollte hier in das Monitoring mit einbezogen werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag sollten dieser überwachende Prozess abgesichert werden um die Gefahr einer Gewässerverschmutzung in hier gegebenen Nähe von Landschaft bzw. Naturschutzgebieten sicher zu vermeiden Eine entsprechende Passage sollte auch in den Umweltbericht Abschnitt 3 2 () Monitoring aufgenommen werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Eine Auffüllung mit Unterboden ist keinem der anderen Alternativstandorte in diesem Umfang notwendig.</p>	<p>Die Anmerkungen zur Beschaffenheit des einzubringenden Unterbodens werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass die Belange der Bodenbeschaffung und der Umweltverträglichkeit des Bodens die Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 betreffen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Das Erfordernis der Auffüllung des Geländes zur Realisierung einer Planung führt allein nicht zu einer Unzulässigkeit bzw. Nichteignung des geplanten Standortes.</p>	<p>V Z</p> <p>Z</p>
<p>19. Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</p> <p>Entgegen den Aussagen des Ortsbürgermeisters in den OR-Sitzungen und in der UuSA-Sitzung vom 22.08.2016 heißt es in den Gutachten und Begründungen, dass nur die größte Eiche mit 10 m Kronendurchmesser erhalten bleibt. Weitere Eichen sollen „nach Möglichkeit“ erhalten bleiben.</p> <p>Der Investor bzw. der Marktbetreiber Edeka/NP werden aus wirtschaftlichen Gründen allerdings kein gesteigertes Interesse am Erhalt des Eichenbestandes haben. Vorstellbar ist, dass Gründe wie z.B. die freie Sicht auf die Werbemittel (Marktschild etc.) oder die Kosten für die Parkplatzreinigung angeführt werden. Eventuell werden sogar ökologische Gründe, wie der (CO2 sparende) Betrieb einer Solaranlage angeführt, um den Eichenbestand „entfallen“ zu lassen (die ausgesprochen günstige CO2 Wirksamkeit eines</p>	<p>19. Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 19 <i>Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

ausgewachsenen Baumes sollte bekannt sein).

Einwendung: Der Eichenbestand bestehend aus ca. 10 mittel bis sehr großen Eichen zwischen Baugrundstück und Friedhof muss erhalten bleiben. Der Eichenbestand ist in seiner Gesamtheit zu schützen, da er an dieser Stelle landschaftsprägend ist und das Ortsbild bereits seit Jahrhunderten prägt (Sicht vom Steinweg, Sicht vom Burgsteller Weg, Sicht von „Am Dorfteich“). Die Stadt muss dafür Sorge tragen, dass der Bestand nicht (versehentlich?) abgeholzt wird. Die Bäume müssen ins Baumschutzregister der Stadt eingetragen werden. Die Bäume müssen in alle Pläne (Bauzeichnungen etc.) aufgenommen werden.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort:

Einwand: Aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes und zur Erhaltung des Ortsbildes sollte der gesamte Baumbestand zum Friedhof hin erhalten bleiben. Der Baumbestand ist dem zusammenhängenden Gebiet zuzurechnen, das den Friedhof und das Waldgebiet über den Burgsteller Weg umfasst. In der Begründung zu den wirksamen FNPN [1] heißt es dazu auf S. 81 oben: „Es handelt sich bei dieser Fläche um Wald nach dem Landeswaldgesetz mit einem wertvollen Bestand alter Robinien und Kiefern. Dieser Wald ist durch das Gesetz geschützt.“ Dort wird auch die „Qualität der Gehölze“ und die Vernetzung mit dem „Waldfriedhof“ hervorgehoben.

Einwand: Im Bebauungsplan ist lediglich der Baum Nr. 10 eingezeichnet, nicht aber die weiteren vier großen Einzelbäume, die ebenfalls zu erhalten sind. Sie wurden allerdings bereits in die Kompensation eingerechnet. Um den Erhaltungswillen seitens des Einzelhandelsunternehmens zu unterstreichen, sollten alle Bäume in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorhandene Baumbestand wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzt. Grundsätzlich können Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen dabei als Einzelfestsetzung – hier: zu erhaltender Einzelbaum – oder als Fläche erfolgen. Hierbei ist es grundsätzlich auch zulässig zeichnerisch eine private Grünfläche festzusetzen und in den zugehörigen textlichen Festsetzungen die weiteren Maßnahmen in Bezug auf den Erhalt der innerhalb dieser Fläche befindlichen Gehölze festzulegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 berücksichtigt zur Sicherstellung des Erhalts der an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindlichen Einzelbäume beide Varianten der Festsetzung. Die aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht bedeutendste Alteiche wird als zu erhaltender Einzelbaum im Plan selbst und wie folgt textlich festgesetzt:

§ 7 Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

V

BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte eine Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen.

Darüber hinaus werden die weiteren Einzelbäume, die sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 innerhalb der privaten Grünfläche befinden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt:

§ 8 Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ festgesetzte Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. **Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.** Bei Abgang ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen.

(2) Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Anlage eines 2 m breiten befestigten Fußweges zulässig.

Aus den textlichen Festsetzungen ist somit ableitbar, dass seitens des Vorhabenträgers ein Erhalt des Baumbestandes angestrebt wird.

In Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden die vier prägendsten und naturschutzrechtlich bedeutsamsten Einzelbäume an der nordöstlichen Plangebietsgrenze als

	<p><u>Einwand:</u> Der Abstand der Parkplatzfläche zum Baumbestand sollte mindestens so groß bemessen werden, dass die momentan in der Planung noch erkennbaren Einwirkungsmöglichkeiten der Bäume auf parkende Autos von vornherein ausgeschlossen werden können. Momentan scheint dieser Abstand noch als zu gering. Hier ist im Sinne der Vermeidbarkeit zu handeln.</p>	<p>Bestand in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen. Gemäß den der Bilanzierung zugrunde zu legenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 wäre dies grundsätzlich jedoch nicht erforderlich gewesen. Ein möglicher Verlust drei dieser Bäume wird daher in der Bilanzierung und dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf berücksichtigt und stellt in diesem Zusammenhang eine zusätzliche freiwillige Kompensationsleistung des Vorhabenträgers dar.</p> <p>Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine weitergehende Verlegung der Stellplatzflächen ist mit Blick auf die Realisierbarkeit des Vorhabens jedoch nicht möglich. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies bedingt auch eine entsprechende Verkehrssicherung u.a. in Form des Entfernens von Totholz. Weitergehende Auswirkungen die sich in Form von Laubabwurf o.ä. darstellen sind regelmäßig im Bereich von Parkplätzen an bzw. unter Bäumen zu erwarten und bedingen keine entsprechenden Änderungen des Vorhabens.</p>	Z
	<p>20. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><u>Anregung:</u> Werbende Formulierungen in Bezug auf den Standort sollten entfernt werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p>	<p>20. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 20 <i>Der Vorhaben- und Erschließungsplan</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	K

<p><u>Meine Antwort:</u> Die Anregung sollte nicht als Vorwurf verstanden werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgetragene Anregung in Bezug auf werbende Formulierungen nicht als Vorwurf verstanden werden sollte.</p>	<p>K</p>
<p>21. Der Durchführungsvertrag</p> <p><u>Anregung:</u> Im Durchführungsvertrag muss festgeschrieben werden, dass die durch das Bauvorhaben entstehenden öffentlichen Kosten und Folgekosten verursachergerecht auf den Vorhabenträger umgelegt werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Unklar ist, wie und auf welchem Weg das für die Anhebung des Baugrundstücks in großen Mengen erforderliche Material herangeschafft wird, wie viele Transportfahrten notwendig sein werden und wie schwer die Transporte sein werden. Es muss gewährleistet sein, dass Zufahrtsstraßen durch Baumaßnahmen des Bauvorhabens nicht fahrlässig in Mitleidenschaft gezogen werden. Der Transport per LKW durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ muss ausgeschlossen werden. Aufgrund des übermäßigen Fahrzeuggewichts können Schäden an Straße oder an angrenzenden privaten Gebäuden (Keller etc.) nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Das „der Stadt Neustadt a. Rbge. [] durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten entstehen“ und „diese [] vollständig durch den Investor getragen werden“ wird zur Kenntnis genommen. Jedoch wird auf die im Punkt 17 erwähnte Erarbeitung des politisch gewünschten „Sicherheits- und Verkehrskonzeptes“ hingewiesen.</p>	<p>21. Der Durchführungsvertrag</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 21 <i>Der Durchführungsvertrag</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Die Erarbeitung des in der Stellungnahme auch unter Punkt 17 erwähnten „Sicherheits- und Verkehrskonzeptes“ ist nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Ansiedlung des Marktes nicht zu einer Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation beiträgt und straßenbauliche Maßnahmen im Bereich des Steinweges nicht erforderlich werden. Die</p>	<p>K</p> <p>Z</p>

	<p>vorliegende Planung ist nicht ursächlich für die bereits vorhandenen verkehrlichen Missstände. Die Erarbeitung des „Sicherheits- und Verkehrskonzeptes“ erfolgt unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung. Die mit der Erarbeitung des o.g. Konzeptes verbundenen Kosten sind daher von der Stadt Neustadt a. Rbge. zu tragen und nicht dem Vorhabenträger anzulasten. Des Weiteren wären hierzu entsprechende Beschlüsse durch die Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. zu fassen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 17 verwiesen.</p>	
<p>22. Rückbauverpflichtung</p> <p><u>Anregung:</u> Wer trägt die Kosten für einen Rückbau am geplanten Standort?</p> <p><u>Anregung:</u> Eine Nachnutzung im Bereich Lebensmittelversorgung ist laut Gutachten nicht zu erwarten, wenn der NP Umzug realisiert werden wird, da alle Marktanteile komplett abgeschöpft werden. Was wird also mit dem (dann Alt-)Standort geschehen?</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> Die fehlende Rückbauverpflichtung unterstreicht die Langfristigkeit der Planungen.</p>	<p>22. Rückbauverpflichtung</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 22 <i>Rückbauverpflichtung</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Die nicht im Durchführungsvertrag verankerte Rückbauverpflichtung lässt auf eine langfristig ausgelegte Sicherung des Versorgungsstandortes am Steinweg schließen.</p>	<p>K</p> <p>K</p>
<p>23. Einnahmen-Situation der Stadt</p> <p>In welchem Maße wirkt sich die Marktumsiedlung positiv auf die finanziellen Einnahmen der Stadt aus?</p> <p><u>Anregung:</u> Es sollte eine Gegenüberstellung der städtischen Einnahmen durch den Markt erstellt werden, die zeigt, in wieweit sich die Markterweiterung am geplanten Standort gegenüber dem aktuellen Markt positiv auf die Einnahmesituation der Stadt Neustadt am Rübenberge auswirken wird. Diese muss öffentlich gemacht werden.</p>	<p>23. Einnahmen-Situation der Stadt</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 23 <i>Einnahmen-Situation der Stadt</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	<p>K</p>

<p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> Hinweis zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in dem bereits vorliegenden Abwägungsvorschlag vorgetragene(n) Hinweise seitens des Einwanderhebers zur Kenntnis genommen werden.</p>	<p>K</p>
<p>24. Das Warensortiment</p> <p><u>Einwendung:</u> Eine sortimentsgenaue Betrachtung fehlt. Die zu erwartende Einzelumsätze werden nicht angegeben, z.B. für Drogeriewaren. Die Warensortimentsliste der Stadt fehlt und sollte beigefügt werden.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> Hinweis zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Sortimentsliste ist nicht (im Internet) ausgelegt.</p>	<p>24. Das Warensortiment</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene(n) Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 24 <i>Das Warensortiment</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in dem bereits vorliegenden Abwägungsvorschlag vorgetragene(n) Hinweise seitens des Einwanderhebers zur Kenntnis genommen werden. Die Warensortimentsliste der Stadt Neustadt a. Rbge. kann dem Einzelhandelskonzept entnommen werden. Dieses ist im Internet auf der Seite der Stadt Neustadt a. Rbge. einzusehen (https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Wirtschaft/Gewerbeimmobilien/Einzelhandelskonzept/Einzelhandelskonzept%202015%20Langfassung.pdf). Darüber hinaus ist auch die Sortimentsliste als separates Dokument einsehbar (https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Wirtschaft/Gewerbeimmobilien/Einzelhandelskonzept/Sortimentsliste%20zum%20Einzelhandelskonzept.pdf).</p>	<p>K</p> <p>Z</p>
<p>25. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</p> <p>Wer mit dem Erhalt von Arbeitsplätzen wirbt sollte das auch nachweisen können. Entscheidend ist hier, dass Arbeitsplätze vor Ort erhalten, wenn möglich sogar neu geschaffen werden. Die Anzahl der Mitarbeiterparkplätze lässt ebenfalls keinen Rückschlüsse auf die Zahl der tatsächlich vor Ort erhaltenen oder sogar neu</p>	<p>25. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene(n) Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme</p>	<p>K</p>

<p>geschaffenen Arbeitsplätze zu.</p> <p><u>Einwendung:</u> Der Erhalt der Arbeitsplätze vor Ort muss nachweisbar gesichert werden. Floskeln in der Begründung haben wenig Sinn.</p> <p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u> In der Begründung zur 38. Änderung des FNP, Abschnitt 3 2 1 „wird davon ausgegangen, dass mit der Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes sowie der Sicherung und Entwicklung bestehender Einzelhandelsnutzungen Arbeitsplätze erhalten und gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden können“. Allerdings spricht der Trend im (Lebensmittel-)Einzelhandel, die Logistik möglichst weitgehend zu automatisieren und zu optimieren, selbst bei Vergrößerung des Marktstandortes eher gegen den Erhalt der Arbeitsplätze. Somit ist vom umziehenden arbeitgebenden Einzelhandelsunternehmen Edeka/NP der Erhalt der Arbeitsplätze (Arbeitsverträge, Minijobs) über den Umzug hinaus nachzuweisen.</p>	<p>vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 25 <i>Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</i> verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p> <p>Die Hinweise zu den Ausführungen der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Nachweis hierfür nicht Gegenstand der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.</p>	Z
<p>26. <u>Klein</u>flächiger oder <u>groß</u>flächiger Versorgungsmarkt?</p> <p>In der Beschlussvorlage Nr. 2016/216 und in der Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines <u>klein</u>flächigen Nahversorgungsmarktes mit den überwiegend <u>nah</u>versorgungsrelevanten Sortimenten ...“. Die Kleinflächigkeit wird durch Beschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800 qm erreicht. Mit dem Backshop wird diese Grenze überschritten. Die offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge nicht.</p> <p><u>Einwendung:</u> Ein Ankauf weiterer an das Baugrundstück angrenzender Flächen in nordwestliche Richtung in der Absicht, das Gebäude weiter zu verlängern ist nicht ausgeschlossen. Es besteht die Gefahr, dass das Sondergebiet in diese Richtung ausgeweitet wird. Dem ist vorzubeugen.</p>	<p>26. <u>Klein</u>flächiger oder <u>groß</u>flächiger Versorgungsmarkt?</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 26 <u>Klein</u>flächiger oder <u>groß</u>flächiger Versorgungsmarkt? verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.</p>	K

<p><u>Ihre Abwägungsvorschläge:</u> Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]</p> <p><u>Meine Antwort:</u></p> <p><u>Einwand:</u> Weiterhin als problematisch betrachtet wird hier die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung. Ansonsten wird auf Antwort 3 verwiesen.</p>	<p>Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 setzt eine abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge fest. Die Längenbegrenzung des Gebäudes erfolgt auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 durch die darin zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und die hierdurch definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Eine über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Baugrenzen hinausgehende Bebauung durch Hauptgebäude ist nicht zulässig, sodass hier faktisch eine Längenbegrenzung erfolgt.</p> <p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, die ihrerseits verbindlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, welcher seinerseits ebenfalls Bestandteil der jeweiligen Beschlussfassungen wird und eine entsprechende Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Aus dem dem Vorhaben- und Erschließungsplan beiliegenden Lageplan geht die konkrete Längenentwicklung des geplanten Gebäudes hervor. Eine Verlängerung des Gebäudekörpers ist ohne Änderungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 und den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht möglich.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen der Abwägung zu Antwort 3 verwiesen.</p>	<p>Z</p>
<p>27. Langfristigkeit der Planungen</p> <p>Dass es sich bei diesem Bauvorhaben um sehr langfristige Planungen handelt, muss deutlich gemacht und berücksichtigt werden. Die Einrichtung eines Sondergebietes für Nahversorgung legt den neuen Standort für viele Jahrzehnte als Marktstandort in</p>	<p>27. Langfristigkeit der Planungen</p> <p>Da es sich bei den vorgetragenen Belangen unverändert um die bereits mit Stellungnahme vom 20.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Belange handelt, wird auf den</p>	<p>K</p>

Bordenau fest.

Einwendung: Die Verträge müssen so gestaltet werden, dass eine spätere Erweiterung des Standortes nicht ohne weiteres möglich ist. Einer Ausweitung des Sondergebietes in westliche bzw. nordwestliche Richtung muss durch gesetzliche und vertragliche Mittel präventiv entgegengewirkt werden.

Ihre Abwägungsvorschläge: Siehe ausgelegte Dokumente [3] und [4]

Meine Antwort: Wie am aktuellen Marktstandort vor Jahren geschehen, besteht die Tendenz, einen neuen Marktstandort als „Kristallisationskern“ für angrenzende Bebauung gewerblicher Art oder als Wohnbebauung zu betrachten. Es wird mehrfach von der Abrundung des Bordenauer Innenbereiches gesprochen. Was genau heißt „Abrundung“ und wo sieht man die Notwendigkeit zur Abrundung von Randbereichen in Bordenau?

entsprechenden o.a. Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 20.11.2016 unter Punkt 2.1 zu Nr. 27 Langfristigkeit der Planungen verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2016 wird mit Bezug auf die nebenstehenden Belange unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 03.08.2017 erhoben.

Die Hintergründe für die seinerzeit ausschlaggebenden Kriterien der Standortwahl des jetzigen Marktstandortes an der Bordenauer Straße sind nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einzelhandelsstandortes und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs (Nahversorgung), geschaffen werden. Ziel ist die langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Bordenau. Aufgrund der mit der Ansiedlung des Marktes angestrebten Nahversorgungsfunktion ist die unmittelbare Zuordnung zu umgebenden Wohnsiedlungsbereichen wichtig und in die Standortwahl einzubeziehen. Eine weitergehende Ansiedlung von Gewerbebetrieben o.ä. Nutzungen in Verbindung mit dem Markt ist bezogen auf die Standortentwicklung nicht vorgesehen. Dies ergibt sich allein aus der Tatsache, dass es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt. Eine über die vorliegende Planung hinausgehende Entwicklung des Standortes ist auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen.

Unter dem Begriff der Abrundung oder auch Arrondierung ist städtebaulich die Abrundung, Neuordnung, Zusammenlegung von Flächen oder auch nachträgliche oder zusätzliche Bebauung im Zusammenhang mit bestehenden

Z

Z

		<p>Siedlungsbereichen zu verstehen. Bezogen auf das Plangebiet stellt sich die Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand derzeit als Baulücke im Bereich des ansonsten entlang des Steinweges vollständig bebauten Siedlungsrandes dar. Mit der baulichen Erschließung der Fläche erfolgen somit ein „Lückenschluss“ und damit die Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes. Weitergehende Aussagen in Bezug auf die sich möglicherweise in den Randbereichen Bordenaus darstellenden Freiflächen die im Sinne der Abrundung der Siedlungsbereiche für eine bauliche Entwicklung in Frage kämen sind nicht Gegenstand der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es sei diesbezüglich auf die entsprechenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. verwiesen. Im Rahmen dessen Neuaufstellung wurden bereits entsprechende Flächen die für eine bauliche Entwicklung auch im Sinne einer Abrundung von Ortsrandbereichen in Frage kommen berücksichtigt. So wurde beispielsweise die im Plangebiet befindliche Fläche von der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert, um zukünftig am Siedlungsrand eine bauliche Entwicklung der sich am Steinweg darstellenden Baulücke zu ermöglichen.</p>	
	<p>28. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 (Entwurf Stand 04/2017)</p> <p><u>Einwand:</u> In den textuellen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind alle Schallschutzmaßnahmen lediglich freiwilliger Natur. Hier muss eine Zusicherung der Maßnahmen erwirkt werden.</p>	<p>28. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 (Entwurf Stand 04/2017)</p> <p>Die bei den Berechnungen des Schallgutachtens bereits berücksichtigten Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen, • lärmarme Einkaufswagen zu verwenden und • die Beschränkungen der Betriebszeiten für die Stellplatzanlage und die LKW –Anlieferungen (keine Nachtanlieferungen, kein Türeenschlagen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche), <p>werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, verbindlich festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung enthalten. Die</p>	<p>V</p>

		entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 verpflichtend begründet worden sein.	
	<p>29. Eingriffs- Ausgleichsregelung muss als echtes Worstcase Szenario entwickelt werden</p> <p><u>Einwand:</u> Momentan ist die Bewertung der Biotoptypen in Frage zu stellen. Der Ist-Zustand der Kompensationsfläche wird als „Acker mit leichtem Wildkrautanteil“ zu gering gesehen, allerdings zeigte sich die Fläche am 01.08.2017 mit dichtem Wildkrautbewuchs, so dass hier eine Aufwertung vorgenommen werden darf.</p>	<p>29. Eingriffs- Ausgleichsregelung muss als echtes Worstcase Szenario entwickelt werden</p> <p>Die Bewertung der Biotoptypen im Ausgangszustand der Kompensationsfläche erfolgt auf der Grundlage der numerischen Bewertung der Biotoptypen: LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Kompensationsvertrages und der damit verbundenen Festlegung der Kompensationsfläche. Diese wies zu dem entsprechenden Zeitpunkt – und zwar vor dem 01.08.2017 – als Ausgangsbiootyp: Acker mit mäßig hohem Wildkrautanteil (3 Wertpunkte) auf. Der derzeitige Besitzer der Kompensationsfläche führte in 2017 noch eine „Greening“-Maßnahme auf der Fläche durch und säte dazu eine Blümmischung ein. Hierdurch ergab sich für die Fläche im Zeitraum nach dem 01.08.2017 tatsächlich ein anderer Charakter der Biotopstruktur. Dennoch gilt für die Fläche derzeit der „Ackerstatus“, d.h. der Landwirt hätte die Fläche nach Auslaufen der Bindung durch die „Greening“-Fördergelder jederzeit wieder intensiv ackerbaulich nutzen können. Diesem Umstand muss mit der Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche Rechnung getragen werden. Den „Ackerstatus“ verliert die Fläche nun, wenn sie durch die geplante Kompensation dauerhaft zu Grünland umgewandelt wird. Eine fortschreitende Entwicklung bestehender Biotoptypen ist grundsätzlich zu erwarten, trifft jedoch auf alle Biotoptypen zu. Einer neuen Bewertung der Kompensationsfläche bedarf es diesbezüglich jedoch nicht. Es sei ferner darauf hingewiesen, dass seitens der Region Hannover mit Schreiben vom 03.08.2017 der vorgelegten Kompensationsfläche einschl. deren Bewertung zugestimmt wurde.</p>	Z U

Dagegen wird die momentan geplanten Standortfläche am Steinweg im Ist-Zustand zu gering und im Planzustand zu hoch bewertet. Grund ist hier die planerische Betrachtung als Spielplatzfläche, wobei es sich tatsächlich eher um eine Wiese handelt.

Im Rahmen der durch die Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, durchgeführten „Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“ wurden die im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Biotoptypen erhoben und in den Unterlagen durch Texte, Tabelle und zeichnerische Darstellung im Lageplan entsprechend dokumentiert. Es wird in diesem Zusammenhang daher nicht in Abrede gestellt, dass sich der derzeit für das Plangebiet tatsächlich darstellende Ausgangszustand hinsichtlich der Nutzung und der sich daraus ergebenden Biotoptypen (3.4: Intensivwiese, -weide, artenarm) anders als im Umweltbericht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als IST-Zustand angenommen darstellt.

Für das Plangebiet bestehen jedoch bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 zur Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes, sodass diese entsprechend als IST-Zustand in die Bilanzierung einzustellen sind. Unabhängig von der Tatsache, dass der für die Fläche seinerzeit geplante Spielplatz bislang noch nicht realisiert wurde, hätte eine Umsetzung jederzeit erfolgen können und wäre somit der zu berücksichtigende Ausgangszustand der Fläche. Gleiches Vorgehen würde beispielsweise ebenfalls erfolgen, wenn für die betroffene Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits z.B. ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wäre. In diesem Fall würde die auf der Grundlage des Bebauungsplanes dann theoretisch bereits zulässige Überbauung als IST-Zustand in die Bilanzierung einfließen.

Es wird in diesem Zusammenhang ferner nicht in Abrede gestellt, dass die Flächen teilweise auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 und den sich daraus ergebenden Biotoptypen eine geringere Bewertung erfahren, als sie gemäß der Biotoptypenkartierung der Abia GbR hätten. Jedoch sei diesbezüglich darauf hingewiesen, dass Teilflächen u.a. entlang des Steinweges aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 als Pflanzstreifen entgegen ihrer sich tatsächlich darstellenden Biotopstruktur

Z

	<p>Weiterhin ist der Wert des Baumes Nr. 10, der möglicherweise beim Eingriff ebenfalls zu Schaden kommen kann, in die Bewertung des Planzustandes eingeflossen.</p>	<p>(Intensivwiese) mit einer Bewertung von 3 eine höhere Einstufung von 5 Wertpunkten erfahren haben, die ebenso in die Bilanzierung eingeflossen sind.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden die vier prägendsten und naturschutzrechtlich bedeutsamsten Einzelbäume an der nordöstlichen Plangebietsgrenze als Bestand in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen. Gemäß den o.g. Ausführungen zu den der Bilanzierung zugrunde zu legenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 wäre dies grundsätzlich jedoch nicht erforderlich gewesen. Ein möglicher Verlust drei dieser Bäume wird daher in der Bilanzierung und dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf berücksichtigt und stellt in diesem Zusammenhang eine zusätzliche freiwillige Kompensationsleistung des Vorhabenträgers dar. Der Baum Nr. 10 wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzt. Entsprechende Maßnahmen im Sinne von Abstandsflächen in Form privater Grünflächen wurden ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt, sodass von einem Erhalt dieses Baumes ausgegangen werden kann. Die Berücksichtigung des Einzelbaumes im Planungszustand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist somit gerechtfertigt.</p> <p>Eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt mit Bezug auf die o.g. Ausführungen nicht.</p>	<p>Z</p>
	<p><u>Einwand:</u> Die Formel für die Wertberechnung der Kompensationsfläche fehlt.</p>	<p>Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 ergibt sich, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 12.526 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen. Für die gewählte Kompensationsfläche ist als Ausgangsbiootyp Acker mit mäßig hohem Wildkrautanteil und 3 Wertpunkten in Ansatz zu bringen. Als Zielbiootyp soll sonstiges mesophiles Grünland (GMS) - Artenreiche Mähwiese mit starker zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung bei Umwandlung von Acker in</p>	<p>V</p>

	<p>Was gab den Ausschlag für die momentan gewählte Kompensationsfläche?</p>	<p>Grünland und Einsaat mit autochthonen Arten - und 7 Wertpunkten hergestellt werden. Auf der Fläche erfolgt somit eine Aufwertung um 4 Wertpunkte. Die Fläche hat eine Größe von insg. 3.132 m², sodass sich durch die Umnutzung eine Aufwertung um insgesamt 12.528 Wertpunkte ergibt (3.132 x 4 = 12.528). Das bestehende Kompensationsdefizit von 12.526 Wertpunkten kann somit vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Im Rahmen der durchzuführenden externen Kompensationsmaßnahme sollte als Zielbiotoptyp eine Fläche hergestellt werden, die der jetzigen Nutzung innerhalb des Plangebietes entspricht (Grünfläche). Somit war die Auswahl der Flächen derart eingeschränkt, dass sich diese nur auf Flächen bezog, auf denen die Herstellung einer entsprechenden Grünfläche durch Aufwertung möglich wird. Ferner sollte die externe Kompensation in räumlicher Nähe zum Eingriffsort erfolgen, sodass sich die Suche nach potenziellen Flächen auf den Nahbereich Bordenaus beschränkte. Darüber hinaus bedingt die zukünftige vertraglich gesicherte Übereignung der Fläche seitens des Vorhabenträgers an die Stadt Neustadt a. Rbge. das die entsprechende Fläche auch mit Blick auf einen käuflichen Erwerb zur Verfügung steht. Die nunmehr zur Auswahl gekommene Kompensationsfläche entspricht den v.g. Anforderungen.</p>	<p>K</p>
	<p>Dient die Fläche bereits jetzt als Kompensationsfläche? Kommt es eventuell zu einer Überbelegung?</p>	<p>Die Fläche ist derzeit noch Teil einer laufenden Fördermaßnahme. Sie dient jedoch nicht als Kompensationsfläche einer anderen Planung.</p>	<p>K</p>
	<p>Wo liegt die Kompensationsfläche des aktuellen Marktstandortes?</p>	<p>Aussagen über Kompensationsflächen anderer Planungen sind nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Z</p>
	<p>Handelt es sich um Poolflächen? Werden Ersatzleistungen gezahlt?</p>	<p>Bei der Kompensationsfläche handelt es sich nicht um eine Poolfläche der Stadt Neustadt a. Rbge. Es werden keine Ersatzleistungen seitens des Vorhabenträgers gezahlt.</p>	<p>Z</p>

30. Umweltgutachten

Anregung: Bei der Fledermausbeobachtung durch die Fa. Abia wurden Fledermäuse der Untergattung *Myotis spec* festgestellt. Können sich dahinter geschützte oder sogar streng geschützte Arten verbergen? Entsprechendes gilt für die gefundenen Käferarten.

30. Umweltgutachten

Vorab ist hinsichtlich des Schutzstatus von Fledermäusen darauf hinzuweisen, dass diese gem. BNatSchG grundsätzlich streng geschützt sind, unabhängig von der jeweiligen Untergattung. Ein entsprechender Hinweis ist in der „Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau““ der Abia GbR auf Seite 13, Tabelle 4-4: Artenliste Fledermäuse zu entnehmen. Der Bericht lag im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. In dem Bericht werden zu potenziell im Plangebiet vorkommenden geschützten und streng geschützten Fledermäusen und Käferarten ferner die folgenden Ausführungen gemacht:

Fledermäuse:

*„Im Gebiet wurden vier Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen, dazu kommen nicht näher zu identifizierende Nachweise der Gattung *Myotis* (Tabelle 4-4). Zu den angegebenen Gefährdungskategorien ist anzumerken, dass der derzeit noch gültigen Roten Liste Niedersachsen (HECKENROTH et al. 1993) der Stand von 1991 zugrunde liegt, so dass diese wahrscheinlich nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Unter anderem daraus ergibt sich auch die Diskrepanz zur aktuellen bundesweiten Roten Liste (MEINIG et al. 2009).*

Das untersuchte Gebiet ist vor allem als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus von Bedeutung. Diese Art wurde regelmäßig und teils auch mit mehreren Individuen beobachtet. Ausdauernd bejagt wurde insbesondere das Alteichengehölz am Nordostrand des Gebietes einschließlich des südlichen Teils des Friedhofs, daneben jagten einzelne Tiere teilweise auch entlang der Bäume zum Steinweg hin (Karte 3).

Als weitere Gebäude bewohnende Art wurde die Breitflügelfledermaus registriert. Hier handelte es sich um Überflüge Richtung Leineaue und zweimal um kurze Jagdsequenzen entlang der Gehölze.

*Mehrere Nachweise stammen von Tieren der Gattung *Myotis*. Soweit anhand der Rufe bestimmbar, handelte es sich*

V

mindestens z.T. um Bartfledermäuse (Große und Kleine Bartfledermaus sind im Detektor nicht zu unterscheiden). Es ist aber nicht auszuschließen, dass auch noch weitere Arten der Gattung *Myotis* vorkommen. Eine am 25.10.2016 aufgezeichnete Rufsequenz könnte von der Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) stammen, eine sichere Bestimmung ist jedoch nicht möglich (vgl. Abschnitt 3.3).[...]

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen. [...]

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden. [...]³⁹

Käferarten:

„Die Überprüfung des Baumbestandes auf mögliche Lebensstätten europarechtlich geschützter, Holz bewohnender Käferarten ergab, dass die o.g. Starkeiche (Baum Nr. 10) als Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage kommt. Der Eremit-Käfer braucht als Höhlenbrüter stärker dimensionierte Laubbäume, bevorzugt Eiche oder Linde, mit Höhlenstrukturen. Mindestens eine solche Höhle ist in dem Baum vorhanden. Ob der Eremit-Käfer tatsächlich im Baum vorkommt, könnte allerdings nur über eine genauere Höhlenuntersuchung ermittelt werden.

Der Eichenheldbock (*Cerambyx cerdo*) lebt als Larve im

³⁹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12ff.

*Splintholz und arbeitet sich als adulter Käfer durch ein daumendickes Loch durch die Borke. Diese auffälligen Strukturen konnten nicht festgestellt werden. Der Große Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) lebt als Larve an toten, verpilzten Baumwurzeln. Solche Strukturen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Eine Suche nach Käferresten blieb erfolglos. Da die Larvenentwicklungszeit 5 bis 8 Jahre dauert, kann ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, scheint aber unwahrscheinlich zu sein. [...]*

*Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.⁴⁰*

Hinsichtlich eines möglichen Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG wurde bezogen auf die Fledermäuse und Käferarten folgendes Ergebnis dargelegt:

„[...] Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende Alteiche Nr. 10 weist nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Dieser Baum wird zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Lebensstätten sicher erhalten bleiben und kein Verbotstatbestand berührt wird.

In Hinsicht auf § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist eine Fällung von Gehölzen generell nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Sie sollte gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.⁴¹

*„[...] Im Gebiet wurden vier Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen, dazu kommen nicht näher zu identifizierende Nachweise der Gattung *Myotis*. Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Quartierfunktion wurde nicht nachgewiesen.*

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten

⁴⁰ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 9ff.

⁴¹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 15

		<p><i>(Osmoderma eremita) infrage.</i></p> <p><i>Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.⁴²</i></p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wurde bereits zur öffentlichen Auslegung wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p>	
	<p>Links: [1]https://www.neustadt-arbeitsgemeinschaft.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/Umwelt%20&%20Stadtplanung</p>	<p>Die der Stellungnahme als Anlage beigefügten Links beziehen sich auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3</p>	<p>K</p>

⁴² Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biototypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p><u>anung/Bauleitplanung/%C3%96ffentlichkeitsbeteiliguno/FNP-%C3%84nderung/020Nr./02038/17-06-20 BEG 38.%20FNP-%C3%84nderung_EW.pdf</u> (Entwurf Begründung 38. Änderung FNP) [2] https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/UmwelC/020&%20Stadtplanung/Bauleitplanung/%C3%96ffentlichkeitsbeteiligung/Vorhabenbezogener%20Bebauungsplan%20Nr.%20966/17-06-20 BEG B-Plan%20Nr.%20966%20Am%20Steinweg_EW.pdf (Entwurf Begründung BPL Nr. 966) [3] https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/Umwelt%20&%20Stadtplanung/Bauleitplanung/%C3%96ffentlichkeitsbeteiligung/Vorhabenbezogener%20Bebauungsplan%20Nr.%20966/17-04-26_Abw%C3%A4gung_B-Plan%20966_Bordenau.pdf (Stellungnahmen und Abwägungen der frühz. Beteiligung zum BPL Nr. 966) [4] https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/Umwelt%20&%20Stadtplanung/Bauleitplanung/%C3%96ffentlichkeitsbeteiligung/FNP-%C3%84nderung%20Nr.%2038/17-04-26_Abw%C3%A4gung_38.%20FNP-%C3%84nderung_Bordenau.pdf (Stellungnahmen und Abwägungen der frühz. Beteiligung zur 38. FNP Änderung) [5] https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/Umwelt%20&%20Stadtplanung/Bauleitplanung/FI%C3%A4chennutzungsplanung/Begr%C3%BCndung%20zum%20FI%C3%A4chennutzungsplan.pdf (Allgemeine Begründung zu den wirksamen FNPen, nicht Teil der Auslegung)</p>	<p>Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Neustadt a. Rbge. bereitgehaltenen Auslegungsunterlagen sowie die Begründungen der wirksamen Flächennutzungsplanänderungen bzw. des wirksamen Flächennutzungsplanes.</p>	
<p>3.</p> <p>3.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 24.11.2016</p> <p>Nach der Beschlussvorlage Nr. 2016/216 soll im Flächennutzungsplan die ausgewiesene Wohnbaufläche (Flurstück 34, Flur 2) in ein Sondergebiet „Lebensmittelversorgung“ umgewandelt werden, damit auf diesem Areal ein Supermarkt NP-Plus entstehen kann.</p>	<p>Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-</p>	<p>K</p>

	<p>Wir halten diesen Standort für denkbar ungeeignet und haben mit etlichen Anwohnern des Steinwegs unsere Bedenken in den öffentlichen Ortsratssitzungen bereits geäußert.</p> <p>Weshalb soll ein Supermarkt in einem bis jetzt reinen Wohngebiet angesiedelt werden, in dem die Straßensituation dafür gar nicht ausgelegt ist?</p> <p>Der neue Markt soll direkt im Winkel des Steinwegs zum Burgsteller Weg errichtet werden. Durch die leicht versetzte Kreuzung und die beiden abschüssigen Straßen ist die Verkehrssituation schon jetzt unübersichtlich. Diese wird durch die gem. Gutachten zusätzlichen jeweils 500 Zu- und Abfahrten durch den Supermarktbetrieb noch wesentlich verstärkt werden.</p>	<p>Nahversorgung“ geändert. Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 setzt auf dieser Grundlage ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Ziel der Bauleitplanungen ist, wie in der Stellungnahme vermerkt, die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg im Rahmen einer Standortverlagerung.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass der Standort seitens der Einwanderheber für ungeeignet erachtet wird und die Bedenken in den öffentlichen Ortsratssitzungen bereits geäußert wurden. Im Rahmen der Ortsratssitzungen wurden die vorgetragenen Bedenken der Anwohner bereits umfangreich diskutiert. Auf die nachfolgende Abwägung der weiteren in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken wird verwiesen.</p> <p>Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach</p>	<p>K</p> <p>Z V</p>
--	--	--	--

	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Kreuzung zum Steinweg auch von den Kindern genutzt werden muss, die zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich gehen.</p>	<p>liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁴³ Dies umfasst in</p>	<p>V</p>
--	---	--	-----------------

⁴³ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Zum einen wird von den Politikern anerkannt, dass während der Sanierung der Bordenauer Straße notgedrungen ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen am Steinweg vorliegt (Leinezeitung vom 12.11.2016); es wird aber nicht gesehen, dass durch die Ansiedlung eines Supermarktes dauerhaft eine ähnliche Mehrung des Verkehrsaufkommens im Steinweg erzeugt würde.</p> <p>Die neuen Militärflugzeuge A400M werden weiter ausgeliefert und auf dem Flugplatz Wunstorf stationiert. Der Lärmpegel soll zwar nicht höher sein, als der der vorhergehenden Transall, er wird aber eindeutig als störender empfunden. An Übungstagen wird der Anflug zum Flugplatz Wunstorf geprobt. Bei 20 bis 30 Anflügen, die direkt über den Steinweg erfolgen, kommt bei den Anliegern keine Begeisterung mehr auf.</p> <p>Bei entsprechender Wetterlage verläuft der Anflug zum Flughafen</p>	<p>diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p> <p>Es wird die Auffassung geteilt, dass es aufgrund der Sanierung der Bordenauer Straße gegenwärtig zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Steinweg kommt. Dies ist der in Verbindung mit der Straßensanierung erfolgten Verkehrsumleitung geschuldet. Ferner wird nicht in Abrede gestellt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Steinweg zukünftig ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o.g. Ausführungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass es sich bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen um eine vergleichbare Mehrung handeln wird, wird jedoch nicht geteilt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die derzeit aufgrund der Straßensanierung ergebenden Verkehrsmengen im Bereich Steinweg nach Abschluss der Straßensanierung auf die dann wieder freigegebenen Straßenabschnitte verteilen wird und sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Steinweges auch unter Berücksichtigung des mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen entzerren wird.</p> <p>Die Ausführungen zu den durch die umliegenden Flugplätze Wunstorf und Hannover-Langenhagen verursachten Lärmemissionen durch Fluglärm, werden zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes hierfür jedoch nicht ursächlich ist.</p> <p>Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach im Rahmen der</p>	<p>Z</p> <p>Z</p> <p>V</p>
--	---	--	---

<p>Hannover - Langenhagen ebenfalls über Bordenau. Bei den niedrigen Anflughöhen der Verkehrsflugzeuge sind diese eindeutig als Lärmbelastung zu betrachten.</p> <p>Die Lärmbelastung ist bereits jetzt schon grenzwertig, die Kunden des Supermarktes werden das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen und die Lärmbelastung nochmals steigern.</p> <p>Im Ergebnis halten wir daher die Ansiedlung eines Supermarktes am Steinweg für eine schlechte Standortwahl. Der neue Supermarkt sollte dafür eher, wie in anderen Orten auch, an einer Durchfahrtsstraße oder am Ortsein- bzw. -Ausgang (Randlage) errichtet werden.</p>	<p>Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt <u>und</u> - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.⁴⁴ <p>Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.⁴⁵</p> <p>Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden und – nach Aussage der Einwanderheber - maßgeblich durch den Fluglärm beeinträchtigten Lärmbelastung führen wird.</p> <p>Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereiches Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ</p>	<p>V</p>
---	--	-----------------

⁴⁴ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

⁴⁵ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen

		<p>im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung und damit dem Erhalt des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor einer Aufgabe des Nahversorgers eingeräumt.</p>	
3.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 03.08.2017</p> <p>Bevor ich eine erneute Stellungnahme zum Bauvorhaben „Nahversorgungsmarkt am Steinweg (Discounter NP-Plus) abgebe, möchte ich darauf hinweisen, dass wir sehr verwundert und ent-</p>	<p>Der Eingang der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 24.11.2016 wurde seitens der Stadt</p>	H

täuscht sind. In Ihrer Eingangsbestätigung auf unser Schreiben vom 24.11.2016 haben Sie eine schriftliche Antwort auf unsere Einwände angekündigt. Das ist nicht erfolgt. Lediglich dem Internet konnten wir einzelne Antworten/Bemerkungen entnehmen. Werden wir Bürger nicht „ernst“ genommen?

Dass der Standort am Steinweg für den neuen Supermarkt NP-Plus denkbar ungeeignet ist, erschließt sich mir schon daraus, dass vor Beginn des Baus derart viele Vorabmaßnahmen getroffen und verhandelt werden müssen:

- Umwandlung Flächennutzungsplan (ausgewiesene Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche Lebensmittel-Nahversorgung)

Neustadt a. Rbge. gegenüber den Einwendern durch ein entsprechendes Schreiben mitgeteilt. Die darin vermerkte schriftliche Antwort auf die in dem Schreiben vorgetragene Einwände erfolgt abschließend nachdem die hierzu erfolgten Abwägungsvorschläge dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Feststellungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt wurden. Ein entsprechendes klarstellendes Schreiben wurde seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. in Antwort auf das hier vorliegende Schreiben vom 03.08.2017 verschickt. Der Abwägungsvorschlag über die Stellungnahme vom 24.11.2016 wurde bereits zum Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dem Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden sowohl der Abwägungsvorschlag als auch die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bei der Stadt Neustadt a. Rbge. bereitgehalten, sodass auch hier bereits im Vorfeld eine Kenntnisnahme des Abwägungsergebnisses hätte erfolgen können bzw. nach Hinweis der Stellungnahme bereits teilweise erfolgt ist.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte, die im Rahmen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu beachten sind bzw. berücksichtigt wurden, lassen für sich nicht darauf schließen, dass der gewählte Standort für die Errichtung des Nahversorgungsmarktes ungeeignet ist. Vielmehr handelt es sich hierbei um regelmäßig in Verbindung mit Bauleiplanverfahren abzuarbeitende Aspekte, die sich zum Teil bereits aus den Vorgaben des Baugesetzbuches ergeben. So erfolgt die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von Wohnbaufläche zu einer Sonderbaufläche „Lebensmittel-Nahversorgung“ in Abstimmung mit der Region Hannover, die eine entsprechende Ausweisung aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Obergrenze der Verkaufsfläche von 800 m² empfohlen hatte. Grundsätzlich wäre der SB-Discountmarkt mit seiner Verkaufsfläche von 799 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zulässig, sodass

Z

<ul style="list-style-type: none"> – Aufschüttung des Grundstückes bzw. der Wiese bis auf Höhe des Steinwegs (ansonsten wäre die Verkehrssituation noch unübersichtlicher) – Änderung des Bauplans - Parkplätze – Freiflächen - (Schutz und Erhalt vorhandener Bäume) – Schaffung von Ausgleichsflächen (Kompensation) 	<p>in diesem Fall eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich geworden wäre.</p> <p>Die Aufschüttung des Grundstückes ist ein standortbezogener Aspekt, der jedoch der Abwägung des Vorhabenträgers im Rahmen der Standortentscheidung vorbehalten ist, da es sich hierbei nicht um Aspekte der Bauleitplanung handelt sondern dessen Durchführung betrifft.</p> <p>Die Änderungen der Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 sowie des diesem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit dem Erhalt des Baumbestandes an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes stellen ebenfalls keine außergewöhnlichen Maßnahmen dar. Vielmehr handelt es sich hierbei um Belange, die sich im Rahmen des Verfahrens ergeben haben und die entsprechend geprüft und einbezogen wurden. Auch hierzu sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Aufstellung des Bauleitplanes um einen fortlaufenden Prozess handelt, der auch Änderungen an bestehenden Planungen erfordern kann. Dies ist jedoch auch bezogen auf mögliche alternative Standorte nicht von vornherein auszuschließen.</p> <p>Die Bereitstellung von Flächen für den Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter ist in der Regel dann erforderlich, wenn innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich durch die Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen erfolgen kann. Bereits im Vorfeld der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 wurde der Vorhabenträger über den möglichen Bedarf entsprechender Flächen in Kenntnis gesetzt. Dies ist hier der Fall. Entsprechende Kompensationsflächen wurden bereitgestellt und vertraglich gesichert, sodass sich diesbezüglich keine weitergehenden Schwierigkeiten für das Vorhaben ergeben haben. Auch hier sei darauf hingewiesen, dass ein Kompensationsbedarf sich grundsätzlich auch für einen alternativen Standort ergeben kann.</p>	Z V
<p>Es stellt sich immer wieder die Frage, weshalb ein Supermarkt in einem bis jetzt reinen Wohngebiet angesiedelt werden soll, in dem</p>	<p>Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen</p>	

die Straßensituation dafür gar nicht ausgelegt ist?

Durch die leicht versetzte Kreuzung und die beiden abschüssigen Straßen (Steinweg/Burgsteller Weg) ist die Verkehrssituation schon jetzt unübersichtlich.

Der Bau eines Supermarktes, direkt im Winkel des Steinwegs zum Burgsteller Weg mit lt. Gutachten mindestens zusätzlichen jeweils 500 Zu- und Abfahrten täglich, verschärft die Verkehrssituation wesentlich.

Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.

Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.

	<p>Ich weise noch einmal darauf hin, dass die Kreuzung am Steinweg von vielen Kindern benutzt werden muss, die zur Bushaltestelle an der Bordenauer Straße, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich gehen.</p> <p>Unterschiedliche Verkehrsmessungen und Radarkontrollen haben ergeben, dass schon jetzt ein hohes Verkehrsaufkommen und viele Geschwindigkeitsüberschreitungen auf dieser mit 30 km/h ausgewiesenen Strecke vorliegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zur Bushaltestelle an der Bordenauer Straße, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁴⁶ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p> <p>Die Ausführungen zur Verkehrssituation im Steinweg werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der</p>	<p>V</p> <p>V</p>
--	---	--	---------------------------------

⁴⁶ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Der neue Supermarkt sollte eher, wie in anderen Orten auch, an einer Durchfahrtsstraße der am Ortsein- bzw. Ortsausgang (Randlage) errichtet werden.</p>	<p>Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereiches Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend</p>	<p>V</p>
--	---	---	----------

dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupterschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg
- Bereich Bordenauer Straße (Altstandort)

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelnahversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung und damit dem Erhalt des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor einer Aufgabe des Nahversorgers eingeräumt.

Der Hinweis auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ von 1985 wird zur Kenntnis genommen. Der auf den Seiten 6 und 7 beschriebene Punkt 3 d) der Begründung beinhaltet die Ausführungen zu dem

Z

Zum Schluss möchte ich auf den Bebauungsplan Nr. 957 vom 19.11.1985 auf den Seiten 6 und 7 hinweisen.

Danach sollte auf dieser jetzt freien Fläche (Wiese) „eine deutlich optische Zäsur an dieser Stelle geschaffen und der Blick in die freie

Landschaft freigehalten werden".

bei Aufstellung des Bebauungsplanes noch gültigen Nds. Spielplatzgesetz vom 06.02.1973, wonach u.a. in Allgemeinen Wohngebieten die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen gefordert wird. Am 10.12.2008 wurde das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze aufgehoben, womit die zuvor bestehende Nachweispflicht entfällt und grundsätzlich auch eine Überplanung rechtsverbindlich als Spielplatz festgesetzter Flächen zulässig ist. Es sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass der im Bebauungsplan Nr. 957 festgesetzte Spielplatz in der Vergangenheit nicht umgesetzt wurde und sich die Fläche somit als Grünfläche darstellt.

Es wird weiterhin zu Kenntnis genommen, dass einer der in der Begründung angeführten Gründe für die seinerzeit über den rechnerischen gem. Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Bedarf hinausgehende Flächenausweisung von rd. 2.600 m² die optische Auflockerung der Bebauung entlang des Steinweges war. Dieser städtebauliche Gedanke wurde zudem mit Blick auf die Darstellungen des seinerzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darstellte, verfestigt. In Bezug auf die nunmehr durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete bauliche Entwicklung der Fläche wird diesbezüglich jedoch darauf hingewiesen, dass der in der Stellungnahme hervorgehobene und bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 957 leitende Gedanke der optischen Auflockerung durch Freihaltung der Fläche bereits auf der Grundlage des seit 2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht mehr abzuleiten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan bereits seit Bekanntmachung der Genehmigung im Jahr 2002 auf Grundlage der Neuaufstellung für die im Plangebiet gelegenen Flächen eine Wohnbaufläche ausweist. Da für die Neuaufstellung ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde und seitens der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen gegenüber der Ausweisung von Wohnbauflächen während des Verfahrens keine Einwände vorgetragen wurden, wird davon

<p>Ein Spielplatz wäre denkbar gewesen, allerdings kein Bolzplatz (siehe Begründung). Dieser wurde aufgrund des Lärmpegels mit Rücksicht auf die Wohnhäuser (angrenzende Wohnbebauung) und sogar mit Rücksicht auf den Friedhof („was für eine Wohnbebauung zugewilligt wird, sollte man vergleichsweise auch für einen Friedhof fordern - siehe Seite 7-) abgelehnt.</p>	<p>ausgegangen, dass eine mögliche nachträgliche bauliche Verdichtung der im Plangebiet gelegenen Flächen bekannt und akzeptiert wurde.</p> <p>Grundsätzlich können Änderungen einer städtebaulichen Einschätzung auch unter Berücksichtigung sich ändernder planungsrechtlicher Vorgaben nicht ausgeschlossen werden. Hier sind vor allem die sich ändernden Anforderungen auf Bundes- und Landesebene zu nennen, die seitens der Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu berücksichtigen und umzusetzen sind (siehe auch § 1 Abs. 4 BauGB: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.). Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Inanspruchnahme einer sich am Siedlungsrand als Baulücke darstellenden, auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche entspricht die Stadt Neustadt a. Rbge. somit den v.g. Vorgaben des Baugesetzbuches.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seinerzeit von einer Nutzung der Fläche als Bolzplatz aus Gründen des Immissionsschutzes abgesehen wurde. Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB). Dies gilt unverändert auch für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den parallel in Aufstellung</p>	<p>Z V</p>
---	---	------------------------------

Sind nach 30 Jahren alle Auflagen und Einwände von damals hinfällig? Würde man heute noch einen Bolzplatz ablehnen, aber den Bau eines Supermarktes an gleicher Stelle genehmigen?

Sollte man sich nicht heute auch für die Anwohner, das heißt für die Ruhe und normale Verkehrsverhältnisse entscheiden?

befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966. Auf Grund der Lage des Plangebietes im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Bordenau, im Nahbereich von schutzwürdigen Wohnnutzungen, wurde daher zur Beurteilung der im Rahmen der Ansiedlung des hier geplanten Nahversorgungsmarktes zu erwartenden und auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche im südwestlichen, südlichen und nordöstlichen Bereich einwirkenden Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016).

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen sind. Diese Flächen erstrecken sich auf Flächen beidseits des Steinwegs, der Straße Am Dorfteich, des Burgsteller Weges sowie der Gustav-Kohne-Straße. Ferner befindet sich im Norden der örtliche Friedhof.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Für Friedhöfe gelten 55 dB(A) tags und nachts. Die beschriebenen Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Die Ansiedlung der in dem Plangebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen kann in unmittelbarer Nachbarschaft aufgrund der damit typischerweise verbundenen gewerblich bedingten Emissionen (Anlieferung, Stellplatzverkehre, Lüfter etc.) zu erheblichen Immissionskonflikten führen. Unter Berücksichtigung der o.g. Ausgangssituation kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des geplanten SB-Discountmarktes

durchgeführt. [...]

Tabelle 1: Anlagengeräusche

In der Tabelle 1 (des Gutachtens) werden die Ergebnisse zu den Immissionsberechnungen aufgeführt. Demnach betragen die Beurteilungspegel tags maximal 53 dB(A) (Steinweg 64). Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Steinweg 53), so dass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Tabelle 2: Maximalpegel

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.⁴⁷

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich werden. Die in der Berechnung bereits berücksichtigten Maßnahmen:

- Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen,
- lärmarme Einkaufswagen zu verwenden und
- die Beschränkungen der Betriebszeiten für die Stellplatzanlage und die LKW –Anlieferungen (keine Nachtanlieferungen, kein Türeenschlagen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche),

werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, verbindlich festgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung enthalten. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen

⁴⁷ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben der Gewerbelärmentwicklung auch auf die durch die Planung bewirkte Verkehrslärmsituation einzugehen.

Dabei sind gem. TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.⁴⁸

Der Straßenquerschnitt des Steinweges ist relativ eng und die Geschwindigkeit auf Tempo 30 beschränkt. Die werktägliche Belastung des Steinweges liegt bei rund 2.650 Kfz/ 24 h. Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) liegt bei rund 3,0 %, der Anteil der lärmtechnisch relevanten Kfz (Kfz > 2,8 t) bei ca. 5,6%. Durch den Nahversorgungsmarkt sind zusätzlich rd. 505 Kfz/24 h zu erwarten.⁴⁹

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ist jedoch festzustellen, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgerauschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.⁵⁰

Aus den o.g. Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die geplante Einzelhandelsnutzung mit den umgebenden Wohnnutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vereinbar ist. Den seinerzeit durch den Bolzplatz nicht

⁴⁸ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

⁴⁹:vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau, Hannover, Mai 2016, S. 5 und 9

⁵⁰ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

<p>Bordenau braucht einen Supermarkt, allerdings nicht an dieser Stelle. Für unser Dorf genügt die Größe des alten Supermarktes mit Öffnungszeiten bis spätestens 20:00 Uhr.</p> <p>Wir sollten nicht vergessen, dass wir ein Dorf sind!</p> <p>Es wurde bestimmt nicht ausreichend geprüft, ob eine Nachnutzung mit einem privaten Betreiber in Frage kommt, wenn der jetzige NP im nächsten Jahr schließt.</p> <p>Unser Dorf wächst und mit fast 3.000 Einwohnern muss sich doch ein Interessent als Nachnutzer finden lassen.</p>	<p>eingehaltenen Auflagen des Immissionsschutzes kann im Rahmen dieses Vorhabens entsprochen werden.</p> <p>Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnahversorgern entscheiden.</p> <p>Eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben. Hieraus ist jedoch ebenfalls ableitbar, dass sich auch alternative Anbieter bei der Suche nach geeigneten Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches an den v.g. Kriterien orientieren würden, sodass auch unabhängig von dem geplanten NP-Markt der hier in Rede stehende Standort am Steinweg für die Ansiedlung eines anderen Marktes in Frage</p>	<p>Z</p>
--	---	-----------------

		<p>käme.</p> <p>Grundsätzlich ist es auch weiteren Unternehmen möglich und freigestellt Unternehmensstandorte im Stadtteil Bordenau zu akquirieren. Entsprechende Interessen wurden gegenüber der Stadt in der Vergangenheit jedoch nicht bekundet, sodass seitens der Stadt derzeit davon ausgegangen wird, dass absehbar in naher Zukunft keine alternativen Folgenutzungen zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich Bordenau zur Verfügung stehen werden. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass auch alternative Nutzungsformen, beispielsweise i.S. von durch Genossenschaften betriebene Dorfläden, zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen und auch als Nachnutzung für den bestehenden Marktstandort denkbar sind, diese jedoch z.T. entsprechend lange Vorlaufzeiten und ebenfalls genehmigungsrechtlichen Verfahren unterliegen, die eine zeitnahe Sicherung der Nahversorgung nicht gewährleisten würden.</p>	
<p>4.</p> <p>4.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Burgsteller Weg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum 22.11.2016</p> <p>Einen vergrößerten Nahversorgungsmarkt unter maßgeblicher Berücksichtigung der Einwohner aus Poggenhagen als potentielle Kunden der Zone II zu genehmigen ist unrealistisch.</p> <p>Als gebürtiger Bordenauer und ehemaliger Poggenhagener Einwohner kann ich das Kaufverhalten beurteilen. Selbst das erhöhte Sortiment des geplanten NP wird aufgrund der Distanz und der zu</p>	<p>Die Ausführungen zu den in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, zugrunde gelegten Einzugsbereichen der Zone I und II werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich hat die GMA mbH mit Schreiben vom 02.03.2017 wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Z</p>

überwindenden Schranke keine nennenswerte Zahl Poggenhagener veranlassen zum Einkaufen nach Bordenau zu fahren. Die meisten Personen orientieren sich in Richtung Neustadt, zumal die seit Jahren angekündigte Unterführung der Bahnstrecke endlich umgesetzt werden soll. Die Nähe zu einem Netto am Ortseingang von Großenheidorn und der sehr guten Versorgung in Steinhude wird keine nennenswerte Kaufkraft, der angeführten 4,6 Mio. der Zone II durch einen vergrößerten Nahversorger nach Bordenau ziehen. Bei der Planung sind ferner eine fehlende Anbindung durch den Nahverkehr zwischen Zone I und Zone II, gesperrter Straßen in Hochwasserphasen und ewige Wartezeiten an den Schranken zu berücksichtigen.

Im Gutachten der GMA wird auf Seite 13 ein geringes Kaufkraftpotenzial am Standort Bordenau in Höhe von 5,6 Mio. aufgeführt. Will die Stadt Neustadt eine baurechtliche Änderung für die Förderung der Investition aufgrund zusätzlich „gewünschter“ Poggenhagener Kunden genehmigen?

„Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der GMA wurde ein voraussichtliches Einzugsgebiet des vergrößerten NP-Marktes abgegrenzt. Dies setzt sich aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I = Bordenau) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II = Poggenhagen) zusammen. Der Neustädter Stadtteil Poggenhagen wurde aufgrund der fehlenden eigenen Versorgung im Lebensmittelbereich als auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Einzugsgebiet des NP-Marktes gezählt. Die deutliche Vergrößerung des NP-Marktes von heute ca. 420 m² Verkaufsfläche auf ca. 780 m² zzgl. Bäcker spielt dabei ebenfalls eine Rolle.

Durch die Einteilung des Einzugsgebietes in zwei Zonen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Poggenhagener eine Mehrfachorientierung beim Kauf von Lebensmitteln aufweisen (u.a. Bordenau, Neustadt-Kernstadt, Wunstorf-Großenheidorn). Dies wurde auch im Rahmen der Marktanteilsberechnung umgesetzt. Demnach stammen nur rd. 15 % der Kaufkraft aus Zone II (= ca. 0,7 Mio. €). Der Großteil (ca. 1,7 Mio. €) wird demnach aus Bordenau selbst generiert. Somit handelt es sich keinesfalls um eine „unrealistische Annahme“, sondern vielmehr um eine realistische Schlussfolgerung aus den Vor-Ort-Bedingungen.“

Aus den o.g. Ausführungen wird ersichtlich, dass seitens der GMA mbH bezogen auf den Stadtteil Poggenhagen ebenfalls, wie in der Stellungnahme angemerkt, von einer nur geringen Kaufkraft ausgegangen wird. Die mehrheitliche Kaufkraft Poggenhagens wird den umgebenden Einkaufsmöglichkeiten in Neustadt und Großenheidorn zugeordnet.

Die in dem Gutachten der GMA mbH getroffene Aussage zum geringen Kaufkraftpotenzial am Standort Bordenau erfolgt im Zusammenhang mit der Beurteilung der Möglichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung des Altstandortes an der Bordenauer Straße durch einen Lebensmittelmarkt. Dazu wird seitens der GMA mbH im Rahmen ihrer Beurteilung festgestellt, dass das Kaufkraftpotenzial aufgrund der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (rd. 4.000 bis 5.000 Einwohner) für einen

Z

Als Angler und Naturliebhaber widerstrebt es mir, ein besonderes Stück Natur am Steinweg, das vielen Menschen Freude bereitet und einen einmaligen Blick auf den Deich bietet, zu Lasten einer unrealistischen Annahme in dem Gutachten der GMA zu zerstören.

Lebensmittelmarkt ausreicht, für einen zweiten Lebensmittelmarkt in Bordenau jedoch zu gering wäre. Eine Übernahme des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist daher nicht zu erwarten.

Der Vorwurf der Genehmigung der Bauleitplanung durch die Stadt aufgrund zusätzlich „gewünschter“ Poggenhagener Kunden wird mit Bezug auf die o.g. Ausführungen zurückgewiesen.

Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Die der Verträglichkeitsuntersuchung der GMA mbH zugrunde gelegten Werte entsprechen einer realistischen Einschätzung der im Einzugsgebiet vorliegenden Kaufkraftpotenziale. Darüber hinaus ist das Gutachten nicht ausschlaggebend für die Standortwahl am Steinweg. Hierfür sind andere Faktoren maßgeblich (Flächengröße, Erschließung etc.).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Planbereich bereits Wohnbauflächen darstellt. Somit sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden.

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Z

		<p>ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p>	
<p>5.</p> <p>5.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 24.11.2016</p> <p>Zu der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg in Bordenau bemerken wir Folgendes:</p> <p>1. Nach den Vorgaben soll der Markt im Kreuzungsbereich Steinweg/Burgsteller Weg/ Am Dorfteich im Winkel des Steinwegs zum Burgsteller Weg entstehen. Wir wohnen an dieser Kreuzung direkt gegenüber der schrägen Einmündung des Burgsteller Weges in die Steinwegkreuzung.</p> <p>Immer wieder kommt es nach unseren Beobachtungen an diesem Verkehrsknotenpunkt zu brenzlichen Situationen. Schuld daran ist zunächst das schon jetzt starke Verkehrsaufkommen auf dem u. E. dafür nicht ausgelegten, zu schmalen Steinweg mit vielen parkenden Fahrzeugen der Anlieger in dem reinen Wohngebiet, auf dem dazu noch oft viel zu schnell gefahren wird. Besonders hoch ist das Verkehrsaufkommen in den Morgen- und den Abendstunden durch den Berufs- und Durchgangsverkehr, der den Steinweg zunehmend als innerörtliche Abkürzung nimmt. Die Steinwegkreuzung ist zudem sehr unübersichtlich, weil gegenüber der Straße Am Dorfteich zunächst ein kleiner Weg zu einer Wiese führt und erst dann schräg dazu an der Spitze zum Friedhof der Burgsteller Weg verläuft. Außerdem sind der Burgsteller Weg und der Steinweg in diesem Bereich stark abschüssig. Hinzu kommt eine Sichtbeeinträchtigung durch die umstehenden Bäume und Sträucher. Dadurch ist die stark genutzte Kreuzung nicht nur für den Autoverkehr, sondern vor</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Die Ausführungen zur Verkehrssituation im Steinweg werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der</p>	<p>V</p>

	<p>allem für Kinder aus dem Siedlungsgebiet auf ihrem Weg zum Kindergarten, zur Schule, zu den Sportanlagen oder zur Bushaltestelle sowie für ältere Menschen und sonstige Fußgänger ein ständiger Gefahrenherd.</p> <p>Durch die Errichtung eines Marktes direkt am Kreuzungsbereich mit dem dafür erforderlichen Zugang und den nach einem Gutachten tagtäglich zusätzlichen je 500 Zu- und Abfahrten würde sich die Gefahrenlage dort erheblich erhöhen.</p>	<p>Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁵¹ Dies umfasst in</p>	<p>H</p> <p>V</p>
--	---	--	---------------------------------

⁵¹ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Außerdem müssten alle Fußgänger wegen des auf der Marktseite fehlenden Fußweges bei jedem Einkauf den Steinweg und damit eine gefährlich befahrene Straße mindestens zweimal überschreiten. Besonderes arg würde es Kunden treffen, die vom Burgsteller Weg kommen. Weil auf der Friedhofsseite kein Fußweg angelegt ist, müssten sie für einen Marktbesuch zunächst den Steinweg, dann die Straße Am Dorfteich und sofort wieder den Steinweg und damit den gefährlichen Kreuzungsbereich gleich an drei Stellen überqueren.</p> <p>Schon aus den vorgenannten Gründen halten wir den für den Markt vorgesehenen Standort für wenig geeignet.</p> <p>2. Am unmittelbaren nordöstlichen Rand des vorgesehenen Marktgrundstücks stehen an dem dortigen Wiesenzufahrtsweg sehr alte, das Ortsbild prägende Eichen. Uns ist zu Ohren gekommen, dass sich dort Fledermäuse angesiedelt haben und die Eichen auch aus diesem Grund schützenswert sind. Ferner haben wir gehört, dass vom Architekten der Erhalt der Eichenallee geplant sei und sich auch die örtliche Politik dafür einsetzt.</p>	<p>diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p> <p>Die Anregung zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Burgsteller Weg wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Es wird auf die v.g. Ausführungen verwiesen. Die Verträglichkeit der Verlagerung des Marktstandortes an den Steinweg wurde gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis auf den am nordöstlichen Plangebietsrand bestehenden alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:</p> <p>„Flora, Biotoptypen und Baumbestand <i>Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit</i></p>	<p>B U</p> <p>V</p>
--	--	--	--

prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

*Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (Osmoderma eremita) infrage.*⁵²

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf die Quartiernutzung des Eichenbestandes durch Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

⁵² Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesehen, u.a. die

Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.⁵³

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine

⁵³ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

	<p>Das Grundstück liegt in einer tiefen Senke und müsste, wie wir erfahren haben, für die Marktbebauung zur Angleichung an das Straßenniveau erheblich aufgefüllt werden. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass das für den von allen Seiten wünschenswerten Erhalt der Eichen nicht unbedenklich ist. Auch auf unserem Grundstück steht dicht an der Grenze zur Straße Am Dorfteich eine alte Eiche. Als wir vor etwa 20 Jahren gebaut haben, gab es damit erhebliche Probleme. Wir hatten den zum späteren Verfüllen der Außenschächte erforderlichen Sandaushub wegen der beschränkten Platzverhältnisse auf unserem Grundstück vorübergehend und nur zu höchstens einem Drittel im Kronen- und Wurzelbereich gelagert. Ihr Tiefbauamt hat uns unter Androhung eines erheblichen Bußgeldes gezwungen, die Aufschüttung kurzfristig zu beseitigen, obwohl das nach wenigen Wochen ohnehin geschehen wäre. So aber mussten wir einige Arbeiten am Bau vorziehen bzw. Zwischenlösungen</p>	<p><i>spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.</i>⁵⁴</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindliche größte Baum (Alteiche) wurde, wie in der Stellungnahme angemerkt, im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 bereits zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wurde in Abstimmung mit der Abteilung Planung und Bauordnung, Frau Gambig, eine 5 x 5 m große Fläche im Wurzelbereich im Bereich der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass der Baum auch langfristig erhalten werden kann. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist die Anfüllung des Grundstückes auf Straßenniveau vorgesehen. Dabei wird im Bereich der festgesetzten Grünfläche und der darin zu erhaltenden Bäume darauf geachtet, dass diese ausreichend geschützt werden, um Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bodenauffüllungen im Wurzel- und Stammbereich der Bäume zu vermeiden. Es handelt sich hierbei jedoch um einen Belang der Realisierung des</p>	<p>V H</p>
--	--	--	-----------------------

⁵⁴ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biototypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p>finden, die uns erhebliche und sehr ärgerliche Kosten verursacht haben. Das Vorgehen hat Ihr Tiefbauamt damals damit begründet, dass „Bodenablagerungen im Wurzelbereich“ untersagt wären und „alte Eichen außerdem empfindlich schon bei Aufschüttungen im Dezimeterbereich reagieren“ würden. Zudem würde die Überschüttung des „Wurzelbereiches die Vitalität des Baumes in erheblichem Maße“ gefährden. Den damaligen Schriftwechsel legen wir in Kopie diesem Schreiben bei. Wir erwarten, dass Sie sich bei der Umsetzung des von allen Seiten gewünschten Erhalts der im öffentlichen Bereich stehenden und von Fledermäusen besiedelten alten Eichen auch die früheren Vorgaben Ihres Hauses im geschilderten Fall zu Eigen machen. Dabei bitten wir zu berücksichtigen, dass hier anders als damals die Überschüttung der ins Marktgrundstück ragenden Eichenwurzeln nicht nur kurzfristig, sondern von Dauer wäre und deshalb eine Schädigung der schützenswerten Eichen vorgezeichnet sein würde.</p> <p>Anlagen zur Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schreiben der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 08.03.1995 an die Eheleute [REDACTED] - Schreiben von [REDACTED] vom 04.03.1995 an die Stadt Neustadt a. Rbge. - Schreiben der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 27.02.1995 an die Eheleute [REDACTED] 	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplanung und nicht der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechende Abstimmungen mit der Stadt werden diesbezüglich vorab getroffen.</p> <p>Die Hinweise zu den Schreiben und den darin getroffenen Forderungen der Stadt im Rahmen privater Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Einwanderhebers werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Die Schreiben stammen aus dem Jahr 1995 und nehmen Bezug auf die im Rahmen der Baugenehmigung erteilten Auflagen zum Schutz der auf dem Baugrundstück bestehenden Eiche. Grundlage der Auflagen war u.a. die für den Ortsteil Bordenau zu dem Zeitpunkt gültige Baumschutzsatzung. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass die Baumschutzsatzung inzwischen aufgehoben wurde und für die hier in Rede stehende Bauleitplanung somit keine Verbindlichkeit entfaltet. Eine Beurteilung der seinerzeit erfolgten Auflagen der Baugenehmigung ist auch nicht Gegenstand des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus wird auf die o.g. Ausführungen zum Schutz des Eichenbestandes verwiesen.</p>	Z
5.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 03.08.2017</p> <p>In einem im Internet veröffentlichten Dokument haben Sie u. a. auch den Text unseres Schreibens vom 24.11.2016 wiedergegeben und dazu Stellung genommen. Hierzu bemerken wir Folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit Zwischenbescheid vom 25.11.2016 mit Zeichen 610 Schm teilten Sie uns mit, dass wir auf unser Schreiben vom 24.11.2016 zu gegebener Zeit eine Nachricht erhalten. Daraus haben wir geschlossen und erwartet, dass dies durch einen Brief an uns geschehen würde. Von Dritten mussten wir nun hören, dass Sie 	<p>Der Eingang der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 24.11.2016 wurde seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. gegenüber den Einwendern durch ein entsprechendes Schreiben mitgeteilt. Die darin vermerkte schriftliche Antwort auf die in dem Schreiben vorgetragene Einwände erfolgt abschließend nachdem die hierzu erfolgten Abwägungsvorschläge dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Feststellungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt</p>	H

in einer öffentlichen Internetverlautbarung auch unseren Text vollständig wiedergegeben und sich zu unseren Anliegen geäußert haben, ohne uns darüber zu benachrichtigen.

Im Übrigen ist uns aufgefallen, dass in Ihrer öffentlichen Stellungnahme einige personenbezogene Daten in den wiedergegebenen Anliegerausführungen geschwärzt waren, diese Stellen aber dennoch per Suchoption oder Kopiervorgang leicht wieder lesbar gemacht werden konnten. Zwar haben Sie diese Entschlüsselungsmöglichkeit neuerdings unterbunden. Aus etlichen Textangaben kann aber immer noch auf den Absender geschlossen werden. So führt etwa der Hinweis in unserem Brief vom 24.11.2016 „Wir wohnen an der Kreuzung direkt gegenüber der schrägen Einmündung des Burgsteller Weges in die Steinwegkreuzung.“ unschwer zu uns als Urheber. Wir bitten daher zu prüfen und uns mitzuteilen, ob dies mit den datenrechtlichen Schutzvorschriften vereinbar ist oder die Passage etwa durch Verkürzung des Satzes auf „Wir wohnen ...“ hätte anonymisiert werden müssen.

wurden. Der Abwägungsvorschlag über die Stellungnahme vom 24.11.2016 wurde bereits zum Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dem Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden sowohl der Abwägungsvorschlag als auch die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bei der Stadt Neustadt a. Rbge. bereitgehalten, sodass auch hier bereits im Vorfeld eine Kenntnisnahme des Abwägungsergebnisses hätte erfolgen können bzw. nach Hinweis der Stellungnahme bereits teilweise erfolgt ist. Die Offenlage bereits bekannter und vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen – dies umfasst auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von privaten Personen eingereichte Stellungnahmen - im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist unter entsprechendem Absatz im Baugesetzbuch verankert und im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Wie bereits in der Stellungnahme vermerkt, wurden die entsprechenden personenbezogenen Daten in den Unterlagen geschwärzt bzw. vorab anonymisiert („Stellungnahme Anlieger Steinweg“). Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass die entsprechenden Angaben dennoch per Suchoption oder Kopiervorgang wieder lesbar gemacht werden konnten. Hinsichtlich der Suchoption ist jedoch anzumerken, dass die Benutzung dieser Funktion eine Vorkennntnis des konkreten Suchbegriffs – in diesem Fall der Name des Einwenders – voraussetzt, sodass diese Möglichkeit wohl vorrangig den Verfassern selbst zu Verfügung steht. Hinsichtlich der Möglichkeit des Kopierens von Textpassagen wird seitens der Stadt zukünftig darauf geachtet, dass entsprechende Funktionen ausgeschaltet sind bzw. die Wiederherstellung geschwärzter Textpassagen nicht mehr möglich ist. In Bezug auf die in der Stellungnahme aufgeführte Umschreibung des Wohnstandortes wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Sachverhalt handelt, der dem Verständnis und der Nachvollziehbarkeit der Stellungnahme

		<p>dient. Wesentliche Textauszüge der Stellungnahme, die ihrerseits weder Namen noch konkrete Adressangaben enthalten abzubilden widerspricht nach Auffassung der Stadt nicht den datenrechtlichen Schutzvorschriften. Es sei in diesem Zusammenhang mit Bezug auf die konkret vorliegende Stellungnahme darüber hinaus darauf hingewiesen, dass Lagepläne, die einer Stellungnahme mit Bezug auf deren Inhalt zur Erläuterung beigelegt werden, ebenfalls im Rahmen des Verfahrens in Verbindung mit dieser Stellungnahme abzubilden sind, um weder der Öffentlichkeit noch den zuständigen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. im Rahmen ihrer Beschlussfassung Informationen vorzuenthalten.</p>	
	<p>2. In Ihrer Stellungnahme zu Ziff. 2 unser Ausführungen vom 26.11.2016 bringen Sie zum Ausdruck, dass der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindliche größte Baum (<u>Alteiche</u>) wegen seiner hohen Bedeutung <u>zum Erhalt festgesetzt</u> wurde und Sie aufgrund der dort erwähnten Maßnahmen davon überzeugt sind, dass der Baum langfristig erhalten werden kann.</p> <p>Aus den Angaben und Skizzen im Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“ Stadtteil Bordenau“ ergibt sich, dass auch der Wurzelbereich dieser Eiche zur Herrichtung von Parkflächen trotz der vorgesehenen Aussparung von 5 x 5 m noch zu einem nicht unerheblichen Teil aufgefüllt, verdichtet und versiegelt wird (s. Anlage). Außerdem gehen wir davon aus, dass am Rand der Aufschüttung eine durch Fundament gesicherte Abgrenzung erfolgen muss, wodurch das dort befindliche Wurzelwerk der Eiche teilweise durchtrennt wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang müssen wir nochmals auf unseren</p>	<p>Wie in der Stellungnahme vermerkt wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme vom 24.11.2016 dargelegt, dass der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindliche größte Baum (Alteiche) im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 bereits zum Erhalt festgesetzt wurde.</p> <p>Es wurde ferner bereits dargelegt, dass im Rahmen der Realisierung des Vorhabens die Anfüllung des Grundstückes auf Straßenniveau vorgesehen ist. Dabei wird im Bereich der festgesetzten Grünfläche und der darin zu erhaltenden Bäume darauf geachtet, dass diese ausreichend geschützt werden, um Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bodenbefüllungen im Wurzel- und Stammbereich der Bäume zu vermeiden. Mit Blick auf die der Stellungnahme beigelegte Anlage handelt es sich bei der dennoch im Kronenbereich versiegelten Fläche im Verhältnis zu den freigehaltenen Flächen jedoch um eine eher kleinflächige Versiegelung, sodass auch weiterhin davon ausgegangen wird, dass der Baum auch langfristig erhalten werden kann. Es handelt sich hierbei jedoch um einen Belang der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Entsprechende Abstimmungen mit der Stadt werden diesbezüglich vorab getroffen.</p> <p>Die erneuten Hinweise zu den Forderungen der Stadt im</p>	<p>V</p> <p>Z</p>

Fall zurückkommen. Dazu die Einzelheiten: Während unseres Hausbaus mussten wir wegen fehlender anderer Möglichkeiten den für die spätere Verfüllung der Schächte und zur Anlegung der Terrasse erforderlichen, aus dem Kelleraushub stammenden Boden teilweise im Wurzelbereich der auf unserem Grundstück wachsenden Eiche lagern. Wie sich auf der beigefügten Skizze ergibt, hatten wir weit weniger als ein Viertel des Wurzelbereichs (Wurzelbereich entspricht dem Kronenbereich, u. a. OVG Lüneburg, 09.09.2004, 8 ME 52/04) und den Stamm bis zu einer Höhe von vielleicht 1 m in Anspruch genommen. Dennoch hat uns die Stadt Neustadt a. Rbge. unter Hinweis auf die erst kürzlich aufgehobene Baumschutzsatzung aufgefordert, die Bodenaufschüttung (es handelte sich um reinen, unverdichteten und dazu nur für kurze Zeit gelagerten Sand; den überschüssigen Aushub hatten wir bereits vorher abfahren lassen) innerhalb nur einer Woche aus dem gesamten Wurzelbereich der Eiche zu entfernen. Aufgrund der Anweisung der Stadt haben wir den Sand um den Stamm herum in Handarbeit beseitigt und die Stadt gebeten, uns für die Freiräumung der Restfläche eine Nachfrist von etwa vier Wochen zu gewähren, um einige Arbeiten am Bau vorzuziehen bzw. Zwischenlösungen zu finden. Den gewünschten Aufschub hat die Stadt aber strikt abgelehnt. Stattdessen hat sie uns ohne Wenn und Aber damit gedroht, dass sie „ein Bußgeldverfahren wegen Verstoßes gegen die Baumschutzsatzung Bordenau einleiten (werde)“, falls wir „die (restlichen) Auffüllungen über das angegebene Datum hinaus (Anm.: bezieht sich auf die im Abschnitt zuvor angegebene Wochenfrist) bestehen lassen“. Begründet wurde diese Zwangsmaßnahme damit, dass „besonders alte Eichen außerordentlich empfindlich schon bei Aufschüttungen im Dezimeterbereich reagieren“ und die verbliebene Überschüttung des „Wurzelbereiches die Vitalität des Baumes ... in erheblichem Maße (gefährdet)“. Ablichtungen des damaligen Schriftwechsels haben wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 26.11.2016 zugeleitet.

Im Ergebnis bitten wir Sie, uns zu erklären, wieso nach der Bewertung der Stadt Neustadt a. Rbge. in unserem Fall bereits eine unwesentliche und dazu nur vorübergehende Überlagerung des Wurzelbereichs mit losem Sand so verheerende Folgen für

Rahmen privater Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Einwanderhebers werden in diesem Zusammenhang nochmals zur Kenntnis genommen. Die angemerktten Schreiben stammen aus dem Jahr 1995 und nehmen Bezug auf die im Rahmen der Baugenehmigung erteilten Auflagen zum Schutz der auf dem Baugrundstück bestehenden Eiche. Grundlage der Auflagen war u.a. die für den Ortsteil Bordenau zu dem Zeitpunkt gültige Baumschutzsatzung. Hierzu sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Baumschutzsatzung inzwischen aufgehoben wurde und für die hier in Rede stehende Bauleitplanung somit keine Verbindlichkeit entfaltet. Eine Beurteilung der seinerzeit erfolgten Auflagen der Baugenehmigung ist auch nicht Gegenstand des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus wird auf die o.g. Ausführungen zum Schutz des Eichenbestandes verwiesen.

Der Vorwurf, es würde bei der Beurteilung der jeweiligen Situation hinsichtlich der Überlagerung des Wurzelbereiches mit zweierlei Maß gemessen, wird mit Bezug auf die o.g. Ausführungen zurückgewiesen. Für die Beurteilung der Situation des Einwanderhebers waren die seinerzeit noch gültigen Regelungen der Baumschutzsatzung maßgeblich, welche bei der Beurteilung der hier in Rede stehenden Planung nicht herangezogen werden muss. Eine Beurteilung der in der Baumschutzsatzung getroffenen Regelungen zum Schutz der Bäume sowie der damit einhergehenden Begründungen ist nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

die Eiche haben würde, dass wir gezwungen werden mussten, die Aufschüttung ungeachtet unserer Bitte um einen 4-wöchigen Aufschub innerhalb nur einer Woche zu beseitigen, der allseits geforderte und vereinbarte Erhalt der aus vielerlei Gründen schützenswerten NP-Eiche aber trotz der dauerhaften und dazu verdichteten und versiegelten Parkplatzaufschüttung in einem etwa vergleichbaren Flächenausmaß verbunden mit einer teilweisen Durchtrennung des Wurzelwerks im Randbereich wegen des Einbaus der erforderlichen Parkplatzabgrenzung langfristig gewährleistet wäre. Wir haben deshalb den Eindruck, dass hier - ausgehend von den bei uns angewendeten Kriterien - mit zweierlei Maß geurteilt wurde und nun verschleiert wird, dass der Abgang der Eiche letztlich vorprogrammiert ist. Auch den Erhalt der übrigen schützenswerten Eichen halten wir aus den vorerwähnten Gründen langfristig nicht für gegeben.

In diesem Zusammenhang stellt sich u. E. auch die Frage, ob und ggf. inwieweit bei der Bemessung der Kompensationsfläche für die Umwandlung der Wiese in einen Lebensmittelmarkt mit den dafür erforderlichen Parkplätzen der nach unserer Einschätzung drohende Verlust der das Ortsbild prägenden und insbesondere wegen des Fledermausvorkommens und aus anderen Gründen schützenswerten Eichen berücksichtigt wurde. Auch dazu erwarten wir eine Antwort.

Im Umweltbericht ist unter Kapitel 2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der in die Planung eingestellte Ausgangszustand dargelegt. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden dabei bereits über den planungsrechtlich zu berücksichtigenden Ausgangszustand hinaus (Festsetzungen des B-Planes Nr. 957) vier weitere Großbäume berücksichtigt und als möglicher Verlust in die Bilanzierung eingestellt.

V

	<p>3. Trotz Ihrer Erläuterungen sind wir nach wie der Auffassung, dass das für den NP-Markt vorgesehene Grundstück insbesondere auch aus den bereits in Ziff. 1 unseres Schreibens vom 26.11.2016 genannten Gründen wenig geeignet ist. Daran ändert u.E. der nunmehr für Fußgänger zum Burgsteller Weg vorgesehene Zugangsweg nur wenig. Auch hierfür muss der im Kreuzungsbereich breite Burgsteller Weg und zudem noch der angrenzende unbefestigte Wiesenweg überwunden werden. Besonders für ältere Marktbesucher und Behinderte mit Rollator dürfte dies ein nicht unerhebliches Hindernis bedeuten.</p>	<p>Der Hinweis auf die unter Ziff. 1 des Schreibens vom 24.11.2016 (Stellungnahme der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vorgetragene Gründe wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die hierzu ergangene Abwägung hingewiesen (siehe Punkt II. 5.1 der Abwägungstabelle).</p> <p>Wie in der Stellungnahme bereits beschrieben wurde zur Entwurfsfassung im Osten des Plangebietes, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne dass die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird. Es werden in diesem Zusammenhang die weiterhin bestehenden Bedenken in Bezug auf die Sicherheit der Fußgänger aus dem Burgsteller Weg zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Bezug auf die Beurteilung der Verkehrsabläufe in Verbindung mit der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes wird nochmals auf die im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgte Ableitung von Hinweisen zur Gestaltung der Anbindung (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/ Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger) hingewiesen. Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁵⁵</p>	<p>Z</p>
--	--	--	-----------------

⁵⁵ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

Zudem soll der Markt in einem reinen Wohngebiet an einer dafür nicht angelegten und damit für den nicht unerheblichen Zusatzverkehr ungeeigneten örtlichen Nebenstraße direkt neben einer insbesondere für Kindergarten- und Schulkinder sowie ältere und behinderte Menschen unübersichtlichen Kreuzung mit fünf Zugängen angesiedelt werden. Nirgendwo sonst haben wir von einer vergleichbar problematischen Konstellation für eine Marktansiedlung gehört.

Eine weitergehende Beurteilung des Bedarfs an Fußwegen im Bereich der angrenzenden Straßen (hier: Burgsteller Weg) ist auf der Grundlage der o.b. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung jedoch nicht erforderlich.

Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der

Z

Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.

Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern sowie älteren und behinderten Menschen genutzt wird. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁵⁶ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.

Es wird auf die v.g. Ausführungen verwiesen. Die Verträglichkeit der Verlagerung des Marktstandortes an den Steinweg wurde gutachterlich nachgewiesen. Es ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung eine Beurteilung von Standortentscheidungen in anderen Fällen von Einzelhandelsansiedlungen zu treffen.

⁵⁶ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

<p>6.</p> <p>6.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 22.11.2016</p> <p>Der geplante Standort ist ungeeignet, da die Ansiedlung die Gesundheit der Anwohner gefährdet.</p> <p>Das Gebiet ist als reine Wohnbaufläche geplant. Die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers am Steinweg mit zusätzlichen 1.000 prognostizierten Verkehrsbewegungen pro Tag gefährdet die Gesundheit der Anwohner durch eine Zunahme an Lärm und Feinstaubbelastung. Bereits jetzt wird die Straße als beliebte Abkürzung für Kraftfahrzeuge und durch den landwirtschaftlichen Verkehr sehr stark frequentiert. Wir Anwohner kennen die Situation. Geschwindigkeitsüberschreitungen mit teilweise extremem Tempo, riskante Überholmanöver und bedrängte Radfahrer gehören zum Alltag auf dieser 30 km Straße. Die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Seitenradarmessung werden der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht und den politischen Entscheidungsträgern vorenthalten. Die Lärmbelästigung durch verkehrswidriges zu schnelles Fahren, wartende und beschleunigende Fahrzeuge ist bereits unter normalen Gegebenheiten belastend. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine dauerhafte Zunahme des Verkehrs durch die Ansiedlung eines Nahversorgers in dem skizzierten Umfang nicht hinnehmbar.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Gesundheit der Anwohner am Steinweg gefährdet, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke</p>	<p>Z</p> <p>V</p>
-----------------------------	--	--	---------------------------------

		<p>ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen untersucht⁵⁷. Dabei sind gem. TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt <u>und</u> die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit tritt eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn (+ 3 dB(A)) nicht ein. Weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf Maßnahmen zum Schallschutz besteht nicht.</p> <p>Seit 1. Januar 2005 gelten die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert 40 µg/m³ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von 50 µg/m³. Dieser Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der</p>	<p>V</p> <p>Z</p>
--	--	--	-------------------

⁵⁷ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016

Grenzwerte sichergestellt werden soll. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen. Mit der o.g. – jedoch im Verhältnis geringfügigen - Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Steinweg werden die örtlichen Feinstaubwerte voraussichtlich geringfügig erhöht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.

Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten wird dabei nicht verkannt, jedoch kann auf Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich keine Lösung herbeigeführt werden, da es sich nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung handelt. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung. Gleiches gilt für riskante Überholmanöver und das Bedrängen von Radfahrern.

Der Hinweis, dass die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Seitenradarmessung der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht und den politischen Entscheidungsträgern vorenthalten werden, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der hier in Rede stehenden vorbereitenden Bauleitplanung. Entsprechende Nachfragen sind an die zuständigen Stellen der Stadt Neustadt a. Rbge. zu richten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sitzung des Ortsrates

H

H

		<p>Bordenau am 07. Februar 2017 seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. die Ergebnisse der Seitenradarmessung vorgestellt wurden und der interessierten Öffentlichkeit somit zugänglich gemacht wurden.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens an dem geplanten Standort am Steinweg wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, vorab gutachterlich untersucht. Eine Verträglichkeit wurde nachgewiesen und ist aus den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.</p>	
<p>7.</p> <p>7.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 16.11.2016</p> <p>Bezüglich des Neubaus des NPs im Steinweg habe ich ein Anliegen welches mir sehr am Herzen liegt. Meine Familie (wir haben zwei Kleinkinder) wohnt im Steinweg ■■■ zwischen der Bordenauer Straße und dem geplanten Neubau. Rings um uns herum wohnen viele Familien mit kleinen Kindern. Der Steinweg ist mit der Aufbringung des Fahrradstreifens auf der Straße ohnehin zu einer Rennstrecke mutiert (Die Autos fahren hier teilweise mit 80 km/h in der 30er Zone). Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den neuen NP wird die Unfallgefahr für die Kinder noch erhöhen!</p> <p>Ich bitte bei der Planung eine Veränderung der Verkehrsführung im Steinweg zu berücksichtigen: z.B. die Abschaffung des Fahrradstreifens auf der Straße zugunsten des Parkens von Autos auf beiden Straßenseiten – das reguliert die Geschwindigkeit der Autofahrer automatisch.</p>	<p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche</p>	<p>V</p>

		<p>Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, vor allem nach Aufbringung des Fahrradstreifens regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten wird dabei nicht verkannt, jedoch kann auf Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich keine Lösung herbeigeführt werden, da es sich nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung handelt. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung. Die Anregung einer geänderten Verkehrsführung für den Steinweg wird daher zwar zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.</p>	H
<p>8.</p> <p>8.1</p>	<p><u>OStR. a.D. A. Benk (Fledermauskundler)</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 05.10.2016</p> <p>Die Fa. Edeka plant in der Gemarkung Bordenau Flurstück 34, Flur 2 (Grünfläche) zwischen Steinweg Nr. 53 und dem Friedhof einen Supermarkt. Längs des Friedhofs befindet sich eine ca. 50 m lange Eichenallee mit Landwirtschaftsweg zu einer Weide mit Rindern.</p> <p>In der Nacht vom 02./03.10.2016 hatte ich Gelegenheit das Fledermausvorkommen in diesem Bereich zu dokumentieren. In der Ausflugsphase wurden festgestellt: Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i></p>	<p>Die Ergebnisse der Fledermauserhebungen des Herrn Benk und die darin getroffenen Hinweise auf eine mögliche Fledermaus-Wochenstube bzw. ein Ganzjahresquartier werden zur Kenntnis genommen. Das Schreiben und die darin beschriebenen Erkenntnisse wurden der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgelegt und an das für die faunistischen Untersuchungen zuständige Büro Abia weitergeleitet. Die Hinweise von Herrn Benk sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes</p>	V

Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

Fransenfledermaus *Myotis nattererii* (siehe Abb.1)

Bartfledermaus Bartflm. spec. (siehe Abb.1)

Fledermaus-Sozialrufe (siehe Abb.2)

Die Hauptaktivität während der Nacht erfolgte durch Flm.-Arten der Gattung *Myotis*, insbes. durch Bartflm. spec. *Myotis mystacinus/brandtii/alcaethoe* (Abb.1) ; auch die langen fc-Soziallaute (Abb.2) sind typisch für die Gattung *Myotis*.

Die Flm.-Rufe kamen aus einer mehrhundertjährigen Alteiche mit einem Buntspechtloch. Ein Ausflug konnte nicht beobachtet werden, allerdings sind weitere Quartiere wegen der Belaubung in nicht einsehbaren Baumabschnitten zu vermuten.

Auch im Sommer -in den Morgenstunden- sind hier Flm. in großer Zahl beobachtet, was auf ein Wochenstuben-Quartier von Flm. schließen lässt; während jetzt zur Zugzeit von Fledermäusen auch mehrere Flm.-Arten vergesellschaftet sein können, könnte das Quartier auch ganzjährig genutzt sein. Weitere Baumhöhlen sind erst nach dem Laubfall Ende Okt./Anfang Dez. nachzuweisen.

ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus,

	<p>Die Planungen der Fa. Edeka erfolgten schon seit Anfang des Jahres 2016 und sind weit fortgeschritten, sodass die einzelnen Alteichen inzwischen farbgekennzeichnet sind und zur Fällung anstehen. Ich bitte darum eindringlich, ein bedeutendes Fledermaus- Baumquartier mit Flm. zu sichern und ein Beseitigen der Alteichen zu untersagen. Für eine Ortsbesichtigung stehe ich jederzeit zur Verfügung.</p>	<p><i>teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.</i></p> <p><i>Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.⁵⁸</i></p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung einer Fledermaus-Wochenstube bzw. eines Ganzjahresquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden.</p> <p>Entgegen der Annahme von Herrn Benk sind die im Änderungsbereich gekennzeichneten Alteichen nicht zur Fällung vorgesehen. Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge und des Investors nicht verkannt. Neben der im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als</p>	<p>Z V</p>
--	---	---	-----------------------

⁵⁸ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

**Bordenau: Fledermausrufe in der Nacht
vom 02.10/3.10.2016 aus einer Alteiche (Eichenallee)**

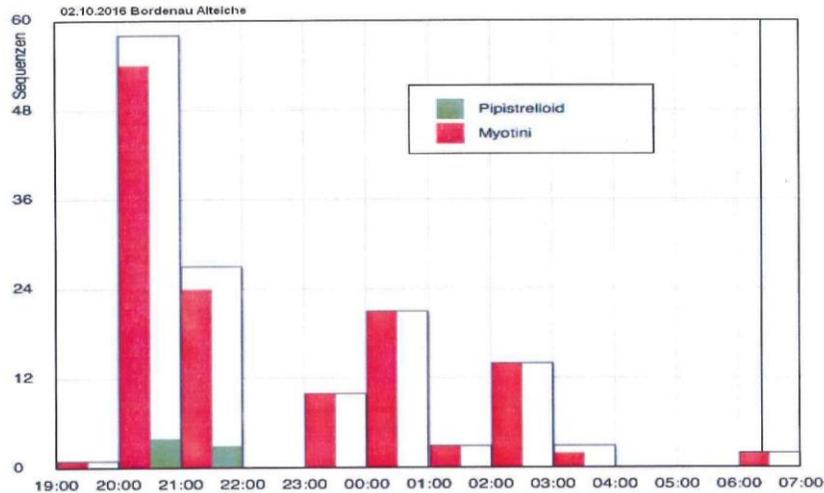


Abb.1 Nächtliche Fledermausrufe aus Alteiche (Bordenau am 02./03.10.2016).
(Aufn. mit batcorder 3.1 (ecoObs), autom. Artanalyse mit bcAdmin 3 Pro und batIdent)

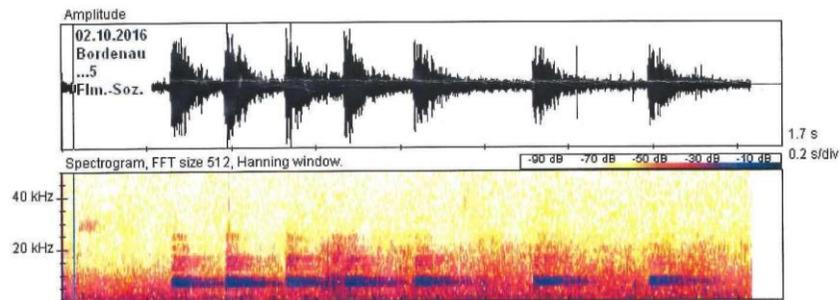


Abb.2 Abendliche Fledermaus-Sozialrufe aus Alteiche (Bordenau am 02./03.10.2016) während der Ausflugszeit. Aufnahme mit batdetector D1000X (Petterson), Analyse mit batsound 2.1.

unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Herr Benk für eine Ortsbesichtigung jederzeit zur Verfügung steht.

<p>9.</p> <p>9.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 23.11.2016</p> <p>Ich. [REDACTED], bin Anliegerin des Steinweg in Bordenau und Grundstückseigentümerin mit Anschrift: Steinweg [REDACTED], 31535 Neustadt und erhebe Einwände gegen des o.g. Bauvorhaben und Änderung des <u>38. FNP</u>.</p> <p>Mit dem Bau des Nahversorgungsmarktes wird die Wohnqualität im Steinweg aus meiner Sicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Zum einen durch enorme Lärmbelästigung aufgrund des zu erwartenden - und aus Sicht des Marktbetreibers natürlich auch erhofften und errechneten Kundenzulaufs - erhöhten Verkehrsaufkommens privater Kraftfahrzeuge sowie Lebensmittel anliefernder LKW'S zu allen Tages- und Nachtzeiten. Wie mir vom hiesigen NP-Marktpersonal bestätigt wurde, wird der NP-Markt bereits jetzt mindestens 1 mal täglich zur Warenauslieferung angefahren, auch in den sehr frühen Morgenstunden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einwände gegen die Aufstellung der 38. Änderung des FNPs sowie des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, erhoben werden. Es wird auf die nachfolgende Abwägung der in der Stellungnahme angeführten Begründungen der Einwände verwiesen.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurden die möglichen, mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen der Umgebung (u.a. Immissionen, Verkehr) untersucht. Die Ergebnisse sind in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, berücksichtigt worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den umgebenden Nutzungen konnte entsprechend nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005).</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach</p>	<p>Z</p> <p>V</p>
----------------------	---	--	-------------------

Da der neue NP-Markt Plus mit 800 qm viel größer und das Warensortiment erweitert wird, ist von ständigem Lieferverkehr mit Lärm und Störung der Nachtruhe auszugehen. Wie in der Ortsratsitzung vom Marktbetreiber suggeriert, dass LKW'S nur an einigen Tagen in der Woche Ware abliefern, entspricht aus meiner Sicht nicht der Wahrheit und ist auch völlig unrealistisch. Der Markt wurde den Bürgern ja als größer und schöner mit umfänglicherem Warensortiment als im jetzigem NP angepriesen. Der Betreiber wird sicher nicht 3 mal wöchentlich einen LKW mit den verschiedensten Waren für Bordenau beladen und ausliefern. Jedes Lebensmittel wird bekannterweise aus logistischer Sicht je nach Warengruppe ausgeliefert. Eine hohe Anzahl an LKW's wird den Steinweg befahren. Für die Anlieger bedeutet dies Lärm und Auswurf von Schadstoffen.

liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.

Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach auf der Grundlage der o.b. Verkehrsmengen im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.⁵⁹

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten

⁵⁹ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.⁶⁰

Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung führen wird.

Darüber hinaus wurde auch der mit dem Betrieb des Marktes verbundene anlagenbezogene Gewerbelärm schalltechnisch beurteilt. Dabei wurden neben den Fahrzeugbewegungen auf den Stellplatzflächen u.a. auch die mit der Anlieferung verbundenen LKW An- und Abfahrten berücksichtigt. Für die An- und Abfahrten der LKW wurden - gemäß Verkehrsuntersuchung - täglich 5 LKW in der Tageszeit (davon 1 LKW während der Ruhezeit) angesetzt. Dabei wurde für 1 LKW zusätzlich der Betrieb eines Kühlaggregates berücksichtigt (während der Ruhezeit, während der Fahrt und der Entladezeit). In vorangegangenen Rechenschritten wurden ebenfalls Berechnungen mit LKW-Bewegungen und Entladungen zur Nachtzeit (Nachtanlieferung) durchgeführt. Dieser Ansatz wurde wegen sonst auftretender Richtwertüberschreitungen nicht weiter verfolgt. Entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Nachtanlieferung werden über den Durchführungsvertrag getroffen und sind ebenfalls der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen. Die Entladung der Lieferwagen für den Backshop erfolgt im Eingangsbereich, nicht innerhalb der Entladezone. Dieser Anlieferverkehr wird sich daher mit den Stellplatzbewegungen der Kunden vermischen und wurde somit nicht gesondert angesetzt. Im Ergebnis wurde bezogen auf den Gewerbelärm einschl. Anlieferung festgestellt:

„Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen

⁶⁰ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

im Einwirkungsbereich des geplanten SB-Discountmarktes durchgeführt. [...]

Tabelle 1: Anlagengeräusche

In der Tabelle 1 (des Gutachtens) werden die Ergebnisse zu den Immissionsberechnungen aufgeführt. Demnach betragen die Beurteilungspegel tags maximal 53 dB(A) (Steinweg 64).

Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Steinweg 53), so dass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Tabelle 2: Maximalpegel

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.⁶¹

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die in der Berechnung bereits berücksichtigten Maßnahmen:

- Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen,
- lärmarme Einkaufswagen zu verwenden und
- die Beschränkungen der Betriebszeiten für die Stellplatzanlage und die LKW –Anlieferungen (keine Nachtanlieferungen, kein Türenschielen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche),

werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Die o.g. Ausführungen sind bereits in der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten. Auf das Schallgutachten, welches bei der Stadt einsehbar ist, wird verwiesen.

Hinsichtlich des Auswurfs von Schadstoffen wird darauf

Z

⁶¹ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

	<p>Außerdem ist von Straßenschäden aufgrund des erhöhten Kraftfahrzeugaufkommens auszugehen.</p> <p>Wer trägt die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen bzw. evtl. erforderlich werdender Straßenneubau?</p> <p>Ferner besteht - ohne verkehrsführende Maßnahmen wie Ampel oder Zebrastreifen - ein hohes Gefährdungspotential für Fußgänger - insbesondere auch Schulkinder und ältere Mitbürger - beim Queren des dortigen Kreuzungsbereichs und bei der geplanten Zuwegung zum Nahversorgungsmarkt. Im übrigen befindet sich der Bürgersteig</p>	<p>hingewiesen, dass seit 1. Januar 2005 die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte gelten. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dieser Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt werden soll. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen. Mit der o.g. – jedoch im Verhältnis geringfügigen - Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Steinweg werden die örtlichen Feinstaubwerte voraussichtlich geringfügig erhöht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.</p> <p>Es wird auf die o.g. Ausführungen der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Steinweg um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt, die grundsätzlich von der Öffentlichkeit befahren werden darf. Der Straßenausbau ist für eine entsprechende Belastung durch PKW und LKW ausgelegt, sodass bezogen auf das Vorhaben und die damit verbundenen Verkehrsmengen keine unmittelbare Verschlechterung der Straßenverhältnisse zu erwarten ist. Erforderliche Kosten für einen Straßenausbau/-neubau gehen zu Lasten der Stadt und der Anlieger, wobei hierbei zukünftig auch der Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet an den Kosten beteiligt wird.</p> <p>Von der Errichtung einer Fußgängerampel oder eines Zebrastreifens wird abgesehen. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias</p>	<p>Z</p> <p>N</p>
--	---	--	---------------------------------

	<p>am Steinweg in einem desolaten Zustand.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Sperrung der Bordenauer Str. wurde ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen im Steinweg gemessen. Von ähnlichem Verkehrsaufkommen ist mit dem Nahversorgungsmarkt im Steinweg auszugehen.</p>	<p>Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Anforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁶²</p> <p>In der weiteren Planung wird jedoch eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Burgsteller Weg berücksichtigt, um in diesem Bereich zusätzliche Straßenquerungen in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt zu vermeiden. Im Osten des Plangebietes wird hierzu, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Der Hinweis auf den desolaten Zustand des Bürgersteigs am Steinweg wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch hierbei nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Es wird die Auffassung geteilt, dass es aufgrund der Sanierung der Bordenauer Straße gegenwärtig zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Steinweg kommt. Dies ist der in Verbindung mit der Straßensanierung erfolgten Verkehrsumleitung geschuldet. Ferner wird nicht in Abrede gestellt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am</p>	<p>B U</p> <p>H</p> <p>V Z</p>
--	--	---	---

⁶² Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Aus eigener Erfahrung kann ich berichten, dass ein fußläufiger Straßenwechsel sehr hohe Aufmerksamkeit und Geduld erfordert, zumal sehr viele Verkehrsteilnehmer schneller als die vorgeschriebenen 30 km/h fahren.</p> <p>Nach meinem Kenntnisstand sind bei der Planung des Nahversorgungsmarktes keine Änderungen in der Verkehrsführung vorgesehen. Dies ist aus meiner Sicht unerlässlich.</p> <p>Der Steinweg befindet sich im ländlich strukturiertem Wohngebiet. Viele Einfamilienhäuser grenzen am Steinweg. In Richtung "alter Dorfkern" fahrend genieße ich immer den wunderschönen Blick auf die Leinewiese.</p> <p>Mit dem Bau eines Nahversorgungsmarktes wäre diese Aussicht und auch der dörfliche Charakter für alle Bürger unwiederbringlich zerstört. Leuchtreklame, Hochbau und Lärm gegen dörfliche Idylle mit erhaltenswerter Eichenallee!</p>	<p>Steinweg zukünftig ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o.g. Ausführungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass es sich bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen um eine vergleichbare Mehrung handeln wird, wird jedoch nicht geteilt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die derzeit aufgrund der Straßensanierung ergebenden Verkehrsmengen im Bereich Steinweg nach Abschluss der Straßensanierung auf die dann wieder freigegebenen Straßenabschnitte verteilen wird und sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Steinweges auch unter Berücksichtigung des mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen entzerren wird.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelnahversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des dörflichen Charakters einherginge, wird zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht</p>	<p>H</p> <p>Z</p>
--	---	--	-------------------

ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf max. 49,00 m üNN begrenzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen darstellt, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch

innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.

Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.

Es sind Werbeanlagen zur Parkplatzseite sowie ein Pylon im Einfahrtsbereich geplant. Eine Werbeanlage an der Fassade und im Dachbereich zur Straßenseite ist unzulässig. Das Werbekonzept soll bezgl. der Beleuchtung und Größe dezent und zurückhaltend gehalten werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten. Daher sind bei selbstleuchtenden Werbeanlagen wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig sowie für Werbeanlagen die Farben Leuchtorange (RAL 2005), Weißaluminium (RAL 9006), Graualuminium (RAL 9007), Leuchthellorange (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRÜ 2 ausgeschlossen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist ausschließlich am Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

Der Hinweis auf die erhaltenswerte Eichenallee wird zur Kenntnis genommen. Die hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.⁶³

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der

⁶³ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

	<p>Im schlimmsten Fall auch Bauruine, wenn sich der Betreiber des Nahversorgungsmarktes aus wirtschaftlichen Gründen - mangels fehlender oder nicht erfüllter Kaufkraft - wieder aus Bordenau zurückzieht.</p> <p>Selbstverständlich möchte ich auch weiterhin nicht auf einen Nahversorgungsmarkt in Bordenau verzichten. Sicher muss die Lebensmittelversorgung für alle Bewohner des Dorfes für eine gute Infrastruktur gewährleistet sein. Nur nicht am Standort Steinweg! Meine Argumente habe ich geschildert.</p> <p>In umliegenden Ortschaften wie Frielingen, Horst, Meyenfeld, Luthen... wurde jeder Nahversorgungsmarkt in Ortsrandlage angesiedelt. Ich würde mich freuen, wenn diese Möglichkeit für Bordenau auch geschaffen werden könnte.</p>	<p>privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Möglichkeit, dass sich die wirtschaftlichen Erwartungen eines Betreibers eines Einzelhandelsbetriebes an dem gewählten Standort nicht erfüllen ist, unabhängig von dem hier in Rede stehenden Standort, auch an anderen Standorten innerhalb eines Ortes gegeben. Grundsätzlich kann somit auch ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht ausgeschlossen werden. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht vorgesehen. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Notwendigkeit der Gewährleistung der Lebensmittelversorgung für Bordenau seitens der Einwanderherin gesehen wird. Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße • Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp) • Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle 	<p>Z</p> <p>V</p>
--	---	---	-------------------

- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelnahversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g.

		<p>Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	
<p>10.</p> <p>10.1</p>	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 23./24.11.2016</p> <p>Als Ansprechpartner für den "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg" wende ich mich mit meinen Bedenken heute an Sie. Als ich Anfang diesen Jahres erstmalig von dem Plan hörte, einen knapp 800 Quadratmeter großen Supermarkt mitten in einem Wohngebiet, neben dem Friedhof zu errichten, glaubte ich zunächst an einen Schildbürgerstreich. Inzwischen weiß ich, dass dem leider nicht so ist und darum möchte ich Ihnen meine Bedenken kundtun.</p> <p>Zunächst sträubt sich in mir alles, wenn ich daran denke, dass ein Markt von diesem Ausmaß mitten in ein Dorf "gesetzt" wird. Für mich eine Landschaftsverschandelung, die nicht wiedergutzumachen ist. Ich finde, ein Markt von so einer Dimension gehört an eine Hauptstraße!</p> <p>Auf Seite 60 des Gutachtens des Planungsbüros Reinhold heißt es zur Ortstypischen Bebauung: "Das Landschafts- und Ortsbild könnte</p>	<p>Die in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend der Abwägung zugeführt.</p> <p>Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an Hauptstraße wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereiches Bordenau wurde dabei deutlich, dass es</p>	<p>V</p>

durch Baustrukturen stark verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den Ortsrand integrieren." Da gebe ich den Gutachtern Recht. Als Anwohnerin an der Ecke Steinweg/ Bordenauer Straße bin ich vom Verkehr so und so arg betroffen. Ich finde aber, dass wir hier in Bordenau gerade dabei sind sämtliche noch vorhandenen dörfliche Strukturen, für mich verbunden mit Natur und alten Häusern und Bäumen, unwiederbringlich zu zerstören. Das stimmt mich mehr als traurig. Der Steinweg ist für mich ein reines Wohngebiet, in dem ein Supermarkt nichts verloren hat.

innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche an einer Hauptstraße am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelanwärters mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten

Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung wird hingewiesen. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf max. 49,00 m üNNH begrenzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.

Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des dörflichen Charakters einherginge, wird zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen

Z

	<p>Aus folgenden Gründen bin ich zudem gegen einen Nahversorgungsmarkt am Steinweg. Schon heute ist die Verkehr auf dem Steinweg unerträglich. Tempo 30 fährt hier so gut wie niemand. Ich denke, das werden Sie bereits durch Ihre Verkehrszählungen, bzw. Messungen verifiziert haben. Das zum Bau des Marktes vorgelegte Lärmgutachten legt nur die Sollgeschwindigkeit zugrunde, die von der Realität aber weit entfernt ist. Ich mache mir zunehmend Gedanken um meine Gesundheit, da die Lärmbelastung und die damit verbundene Feinstaubemissionen immer mehr zunehmen. Wie das Umweltbundesamt in seiner Stellungnahme vom Oktober 2016 schreibt, ist der "Straßenverkehr die dominierende Staubquelle. Dabei gelangt Feinstaub nicht nur aus Motoren – vorrangig aus Dieselmotoren – in die Luft, sondern auch durch Bremsen- und Reifenabrieb sowie durch die Aufwirbelung des Staubes von der Straßenoberfläche." Weiter heißt es, "die gesundheitlichen Wirkungen von Feinstaub (sind) verschieden. Sie reichen von Schleimhautreizungen und lokalen Entzündungen in der Luftröhre und den Bronchien oder den Lungenalveolen bis zu verstärkter Plaquebildung in den Blutgefäßen, einer erhöhten</p>	<p>Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung wird hingewiesen.</p> <p>Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Selbst innerhalb reiner Wohngebiete sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit jeweils rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige</p>	<p>V</p>
--	--	--	----------

Thromboseneigung oder Veränderungen der Regulierungsfunktion des vegetativen Nervensystems (Herzfrequenzvariabilität).- Zur Zeit erfolgt aufgrund von Baumaßnahmen auf der Bordenauer Straße die Umleitung des gesamten Verkehrs über den Steinweg. Wenn es im Zuge des Neubaus eines Supermarktes ähnlich zugeht (laut Verkehrsgutachten ca.550 zusätzliche Anfahrten, was entsprechend auch 550 Abfahrten bedeutet), bleibt es bei der momentan fast unerträglichen Situation. Da mein Haus (und leider auch mein Schlafzimmer) unmittelbar an den Steinweg grenzt, habe ich mir gerade ein Schallschutzfenster (45 dB) einbauen lassen. Ich frage Sie, was gedenken Sie zum Schutz der betroffenen Bürger zu tun, um die mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen entstehenden Lärm- und Feinstaubbelastungen zu verringern?

Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Dies entspricht der gem. Straßenverkehrsordnung auf dem Steinweg zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Überschreitungen dieser Geschwindigkeitsgrenze können als Verstoß gegen die Straßenverkehrsordnung nicht als Grundlage für die Ausarbeitung entsprechender verkehrstechnischer oder schalltechnischer (s.u.) Untersuchungen im Bereich Steinweg herangezogen werden. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen untersucht⁶⁴. Dabei sind gem. TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit tritt eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn (+ 3 dB(A)) nicht ein. Weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf Maßnahmen zum Schallschutz besteht nicht.

Seit 1. Januar 2005 gelten die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert 40 µg/m³ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von 50 µg/m³. Dieser Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer

⁶⁴ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016

Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt werden soll. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen. Mit der o.g. – jedoch im Verhältnis geringfügigen - Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Steinweg werden die örtlichen Feinstaubwerte voraussichtlich geringfügig erhöht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.

Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.

Es wird die Auffassung geteilt, dass es aufgrund der Sanierung der Bordenauer Straße gegenwärtig zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Steinweg kommt. Dies ist der in Verbindung mit der Straßensanierung erfolgten Verkehrsumleitung geschuldet. Ferner wird nicht in Abrede gestellt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Steinweg zukünftig ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o.g. Ausführungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass es sich bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen um eine vergleichbare

Z

Darüber hinaus möchte ich auf den alten Baumbestand am Baugebiet hinweisen. In der Standortbewertung steht auf S. 56 zu Tier- und Pflanzenartenvorkommen: "Insgesamt hat das Plangebiet eine lokale Bedeutung als Brutvogelgebiet. Auch Vorkommen von Fledermäusen und baumbewohnenden Käfern sind nicht auszuschließen. Eine Brutvogel- und Fledermauskartierung sowie eine Überprüfung auf baumbewohnende Käfer wird durchgeführt. Die Ergebnisse liegen zur öffentlichen Auslegung vor." Ich frage Sie, wo kann ich die Gutachten einsehen? Und wenn, wie ich von einem Herrn vom NABU unlängst gehört habe, es auf jedem Fall ein Fledermausvorkommen gibt, was wird dann zu deren Schutz getan?

Mehrung handeln wird, wird jedoch nicht geteilt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die derzeit aufgrund der Straßensanierung ergebenden Verkehrsmengen im Bereich Steinweg nach Abschluss der Straßensanierung auf die dann wieder freigegebenen Straßenabschnitte verteilen wird und sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Steinweges auch unter Berücksichtigung des mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen entzerren wird.

Der Hinweis auf den am nordöstlichen Plangebietsrand bestehenden alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

V

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen

allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.⁶⁵

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des

⁶⁵ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf die Quartiernutzung des Eichenbestandes durch Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in

der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.⁶⁶

⁶⁶ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.“⁶⁷

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:

Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der

⁶⁷ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p>Zudem entnehme ich der Standortbewertung, dass verkehrstechnisch nichts unternommen werden muss, wenn der Markt am Steinweg entsteht. Wie sollen Kinder und ältere Leute den Markt denn fußläufig ohne Gefahr erreichen? Zur Zeit gibt es ja nicht einmal einen Bürgersteig auf der Seite des geplanten Marktes.</p>	<p><i>Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Die Gutachten liegen der Stadt Neustadt a. Rbge. vor und können dort eingesehen werden.</p> <p>Die Hinweise zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Von der Errichtung zusätzlicher Querungshilfen, beispielsweise in Form einer Fußgängerampel oder eines Zebrastreifens, wird jedoch abgesehen. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß</p>	<p>B U</p> <p>N</p>
--	---	---	--

		der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind. ⁶⁸	
11.	<u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u>		
11.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 23.11.2016		
	Das Flurstück 34/2 ist für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg ungeeignet.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung der Einwanderheberin das für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes gewählte Grundstück (Flst. 34/2) als ungeeignet angesehen wird. Die Entscheidung für das in Rede stehende Grundstück als neuer Standort des Nahversorgers wurde durch den Investor in Abstimmung mit dem Marktbetreiber und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Abwägung der grundsätzlichen Standorteignung einschl. Prüfung alternativer Standorte getroffen, sodass von einer grundsätzlichen Eignung der Fläche für die Realisierung des Marktes ausgegangen wird.	Z
	Das unbebaute Grundstück mit der baurechtlich vorgesehenen Nutzung als Spielplatz besteht aus einer Grünfläche mit einer Randbepflanzung aus Jahrhunderte altem Eichenbestand, der von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.	Der Hinweis auf die Randbepflanzung aus einem Jahrhunderte alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an: „Flora, Biotoptypen und Baumbestand <i>Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder</i>	V

⁶⁸ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (Osmoderma eremita) infrage.⁶⁹

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf die Quartiernutzung des Eichenbestandes durch Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes

⁶⁹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus,

teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.“⁷⁰

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der

⁷⁰ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

	<p>Die Fläche liegt signifikant unterhalb des Straßenniveaus an einer abschüssigen Strecke. Die Einfahrt ist in unmittelbarer Nähe eines schlecht einsehbaren Kreuzungsbereiches vorgesehen.</p> <p>Die Geschwindigkeit auf ist auf Tempo 30 km/h begrenzt. Ein Bürgersteig ist auf der geplanten Marktseite nicht vorhanden. Der gekennzeichnete Radfahrstreifen würde direkt beim Ausfahren zur Hälfte befahren werden müssen, um Einsicht auf den Verkehrsfluss zu erhalten. Selbst ohne Bepflanzung ist es eine Herausforderung sicher auf den Steinweg einzufahren. Bereits heute ist die Straße eine beliebte Rennstrecke. Die Werte der Seitenradarmessungen werden der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern vorenthalten. Die Ergebnisse der mehrfachen Geschwindigkeitsmessungen der Polizei sind ebenfalls nicht zugänglich.</p>	<p><i>Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.“⁷¹</i></p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Die Hinweise zum verkehrstechnischen Ausbau des Steinweges werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden. Aufgrund des geraden Straßenverlaufes des Steinweges in diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes und auch die</p>	<p>V</p>
--	---	--	----------

⁷¹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

Überschaubarkeit der Einmündungsbereiche des Burgsteller Weges und der Straße Am Dorfteich für die aus dem Plangebiet ausfahrenden Verkehrsteilnehmer gegeben ist. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Vorhaben, wird auf eine ausreichende Aufstellfläche für die ausfahrenden Pkws auf dem Grundstück geachtet. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Beanspruchung von Fuß- und/oder Radwegen im Rahmen der Ausfahrt von Grundstücken – auch Stellplatzflächen von Einzelhandelsbetrieben – grundsätzlich nicht unüblich ist. So würde es auch an dem bisherigen Marktstandort an der Bordenauer Straße erforderlich den straßenbegleitenden Fuß/Radweg zu befahren, um eine ausreichende Einsicht in den Straßenraum nehmen zu können.

Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Auf Ebene der Bauleitplanung kann diesbezüglich jedoch keine Lösung herbeigeführt werden, da es sich nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung handelt. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.

Der Hinweis, dass die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Seitenradarmessung und der Geschwindigkeitsmessungen der Polizei der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der hier in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechende Nachfragen sind an die zuständigen Stellen der Stadt Neustadt a. Rbge. bzw. der Polizei zu richten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der

H

H

	<p>Die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes auf dem Flurstück 34/2 mit der Gebäudeabmessung in den vorgesehen Dimensionen zerstört das Landschaftsbild und den Ortscharakter maßgeblich. Die unbebaute Fläche bietet eine besondere Blickachse in die Natur und auf den Deich mit einer einzigartigen Sonnenuntergangsperspektive.</p> <p>Der Umweltbericht stuft den Planbereich als naturlandschaftlich ein, es handelt sich um eine reine Wohnbaufläche. Nur um einem Investor die Möglichkeit zu bieten an einer ungeeigneten Stelle des Ortes eine Immobilie zu erbauen dieses Orts- und Landschaftsbild dauerhaft zu zerstören ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Sitzung des Orsrates Bordenau am 07. Februar 2017 seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. die Ergebnisse der Seitenradarmessung vorgestellt wurden und der interessierten Öffentlichkeit somit zugänglich gemacht wurden.</p> <p>Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des Landschaftsbildes und des Ortscharakters einherginge, wird zurückgewiesen. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Integration der geplanten hinzukommenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 49,00 m üNN begrenzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich die hinzukommenden Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in m üNN berücksichtigt dabei die sich in der Örtlichkeit darstellende Topographie, die von der Straße zum Plangebiet erheblich abfällt.</p> <p>Zu den Gebäudeabmessungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass keine unzumutbaren Gebäudelängen, die mit der Umgebung unvereinbar wären, angeordnet werden. Die Gebäudelängen sind mit 42 m (Gebäude) bzw. 47 m (Gebäude mit Leergut/Anlieferung) noch der offenen Bauweise zuzuordnen, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, wenn sie eine Länge von insgesamt 50 m nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. Daraus folgt auch, dass von der geplanten Bebauung keine optisch erdrückende Wirkung ausgeht, da ausreichend visueller Raum für Durch- und Ausblicke gegeben ist.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit nicht ableitbar, da im Wesentlichen die Höhen der in der Umgebung bereits realisierten Wohngebäude sowie die in Wohnsiedlungsbereichen durchaus zulässigen Gebäudelängen aufgenommen und nicht überschritten werden.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Planbereich bereits Wohnbauflächen dar. Somit sei</p>	<p>Z</p>
--	--	---	----------

	<p>Sollten sich die wirtschaftlichen Erwartungen nicht erfüllen haben wir in einem landschaftlich schönem Umfeld einen Leerstand wie in Großenheidorn oder wie über Jahre an der Blumenauer Str. in Wunstorf zu erwarten. Eine Rückbauverpflichtung ist nach Nr. 1.3.3 Buchstabe g nicht erforderlich. Wenigstens als steuerliches Abschreibungsobjekt bleibt eine Immobilie noch interessant.</p>	<p>darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre.</p> <p>Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p> <p>Die Möglichkeit, dass sich die wirtschaftlichen Erwartungen eines Betreibers eines Einzelhandelsbetriebes an dem gewählten Standort nicht erfüllen ist, unabhängig von dem hier in Rede stehenden Standort, auch an anderen Standorten innerhalb eines Ortes gegeben. Grundsätzlich kann somit auch ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht ausgeschlossen werden. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht</p>	<p>H</p>
--	--	--	-----------------

Eine Aufwertung meines Grundstückes durch die Nähe zu einem Supermarkt erfolgt in meinem Fall als unmittelbare Nachbarin des Flurstückes 36/2, mit der Anschrift Steinweg ■ nicht.
An wen muss ich mich wenden um den Wertverlust meiner Immobilie geltend zu machen?

vorgesehen. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.

Je nach individueller Beurteilung können Auswirkungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betrachteten Grundstückes die Folge sein. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, nach Auffassung des BVerwG allein keine für die Abwägung erheblichen Belange darstellen; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (Beschluss vom 9.2.1995 – 4 NB 19.94). In diesem Zusammenhang wird daher bei dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte, faktisch keine erhebliche Beeinträchtigung des Grund und Bodens vorliegt, so dass nicht auf eine Wertminderung von Immobilien geschlossen werden kann. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsordnung einen allgemeinen Schutz dagegen, dass durch Vorgänge, die auf einem anderen Grundstück stattfinden und dass etwa die bisherige Aussicht in die freie Landschaft durch einen Neubau beseitigt wird, der Wert des eigenen Grundstücks sinkt, nicht kennt (BVerfG, Beschluss vom 24.01.2007 - 1 BvR 382/05 -, BRS 71 Nr. 74; vom 26.06.2002 - 1 BvR 558/91 -, BVerfGE 105, 252 (277); BVerwG, Beschluss vom 17.02.1981 - 4 B 13.81 -, BRS 38 Nr. 183).

Das OVG Lüneburg hat bzgl. der Beurteilung von Wertminderungen darauf hingewiesen, dass, soweit Grundstücke in Form von Nutzungsverböten oder -beschränkungen unmittelbar von einer Planung betroffen werden und in Folge davon Werteinbußen drohen können, derartige unmittelbare Auswirkungen als mögliche Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. BayVGH, Urt. v. 13.7.2000 - 9 N 98.3587). „Mittelbare Auswirkungen allein in Form von Werteinbußen sind hingegen nicht abwägungsrelevant. Denn die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf "Nachbargrundstücke" beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen

Z

	<p>Auf der vollständigen Längsseite meines Grundstückes und darüber hinaus würde sich auf der gegenüberliegenden Seite die rückwärtige Front des Gebäudes erstrecken. Die Einhaltung eines Grenzabstandes ist lediglich auf den Mähstreifen reduziert. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, sind daher allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Nur wenn die zu berücksichtigenden tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichen, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordert, liegt auch ein Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 VwGO vor (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 - 4 NB 17.94 -, NVwZ 1995, 895 - 896).⁷²</p> <p>Hierzu sei ferner nochmals darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Dies kann jedoch nach Auffassung der Stadt auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zum Immissionsschutz (Lärm) nicht abgeleitet werden, da weder ein Nutzungsverbot noch eine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen planerisch vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005).</p> <p>Die im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Baugrenzen halten an der Südwestgrenze des Plangebietes die gem. Nds. Bauordnung (NBauO) festgesetzten Mindestabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Bei Einhaltung der Anforderungen der</p>	<p>Z</p>
--	---	---	-----------------

⁷² Oberverwaltungsgericht Niedersachsen zu Grundstückswert, Urt. v. 26.03.2009, Az.: 12 KN 11/07

	<p>Dieser Anblick würde auf mich eine erdrückende Wirkung ausüben. Nicht nur mein Garten wäre nicht mehr als Ort der Erholung geeignet auch der Ausblick aus dem Fenster wäre ernüchternd.</p> <p>Ein Gebäude mit diesen Dimensionen gehört nicht auf diese Fläche.</p>	<p>Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Bezug auf den Grenzabstand der Gebäude wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude und Grundstücke nicht ableitbar ist. In Bezug auf die erdrückende Wirkung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die o.g. Ausführungen zur Dimensionierung des Gebäudes verwiesen.</p>	
11.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 02.08.2017</p> <p>Das Flurstück 34/2 ist für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg ungeeignet.</p> <p>Die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes auf dem Flurstück 34/2 mit der Gebäudeabmessung in den vorgesehen Dimensionen zerstört das Landschaftsbild und den Ortscharakter in der näheren Umgebung des allgemeinen Wohngebietes maßgeblich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung der Einwanderheberin das für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes gewählte Grundstück (Flst. 34/2) als ungeeignet angesehen wird. Die Entscheidung für das in Rede stehende Grundstück als neuen Standort des Nahversorgers wurde durch den Investor in Abstimmung mit dem Marktbetreiber sowie nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Abwägung der grundsätzlichen Standorteignung einschl. Prüfung alternativer Standorte getroffen, sodass unverändert von einer grundsätzlichen Eignung der Fläche für die Realisierung des Marktes ausgegangen wird. Mit Unterstützung der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte auch bereits im Vorfeld die Untersuchung des Siedlungsgebietes nach möglichen alternativen Standorten.</p> <p>Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelnahversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des Landschaftsbildes und des Ortscharakters einherginge, wird zurückgewiesen. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Integration der geplanten hinzukommenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 auf</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>

max. 49,00 m üNHN begrenzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich die hinzukommenden Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in m üNHN berücksichtigt dabei die sich in der Örtlichkeit darstellende Topographie, die von der Straße zum Plangebiet erheblich abfällt.

Zu den Gebäudeabmessungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass keine unzumutbaren Gebäudelängen, die mit der Umgebung unvereinbar wären, angeordnet werden. Die Gebäudelängen sind mit 42 m (Gebäude) bzw. 47 m (Gebäude mit Leergut/Anlieferung) noch der offenen Bauweise zuzuordnen, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, wenn sie eine Länge von insgesamt 50 m nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. Daraus folgt auch, dass von der geplanten Bebauung keine optisch erdrückende Wirkung ausgeht, da ausreichend visueller Raum für Durch- und Ausblicke gegeben ist.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit nicht ableitbar, da im Wesentlichen die Höhen der in der Umgebung bereits realisierten Wohngebäude sowie die in Wohnsiedlungsbereichen durchaus zulässigen Gebäudelängen aufgenommen und nicht überschritten werden. Darüber hinaus sind die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung wird hingewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Planbereich bereits Wohnbauflächen dar. Somit sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den

		<p>bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre.</p> <p>Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p>	
	<p>Natur und Umwelt:</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung von Angaben zur Feinstaubbelastung. In der Begründung wird lediglich von Annahmen ausgegangen. https://de.wikipedia.org/wiki/Feinstaub#Situation in Deutschland</p>	<p>Natur und Umwelt:</p> <p>Hinsichtlich des Auswurfs von Schadstoffen wurde in der Begründung zur Entwurfsfassung bereits darauf hingewiesen, dass seit 1. Januar 2005 die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte gelten. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert 40 µg/m³ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von 50 µg/m³. Dieser</p>	<p>Z</p>

Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt werden soll.

Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden für das Stadtgebiet und somit auch für den Stadtteil Bordenau keine weitergehenden Messungen zur derzeitigen Feinstaubbelastung durchgeführt. Eine akute Veranlassung aufgrund vorhandener Überschreitungen der Feinstaubgrenzwerte bestand bislang nicht. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den ländlichen Bereich Bordenau wird daher davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen.

Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Verlagerung eines bereits in Bordenau ansässigen Nahversorgungsmarktes. Von dem Markt selber sind keine Beiträge zur Erhöhung der Feinstaubbelastung zu erwarten. Diese ergeben sich vielmehr durch die Abgase und den Reifenabrieb der Kunden- und Lieferfahrzeuge. Die mit dem jetzigen Marktstandort verbundenen Verkehre tragen bereits zur derzeitigen Feinstaubbelastung in Bordenau bei. Mit der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Marktes an den Steinweg ist auch eine Verlagerung der Kundenverkehre verbunden. Ferner ist mit einer Zunahme der Kundenverkehre zu rechnen. Durch diese – jedoch im Verhältnis zu den bereits bestehenden Kundenverkehren geringfügige - Zunahme der Verkehrsmenge werden die örtlichen Feinstaubwerte vor allem im Bereich des Steinweges voraussichtlich geringfügig erhöht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte in Bordenau führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Reduzierung des Feinstaubausstoßes getroffen. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine anlagenbezogene Beurteilung des

	<p>Die Zeichnungen und textlichen Fassungen zum Schutz der Alteichenreihe widersprechen sich.</p> <p>Lediglich die älteste Eiche mit einem geschätzten Alter wird erhalten und ist entsprechend in den Plänen berücksichtigt.</p>	<p>Vorhabens auch mit Blick auf die damit verbundenen Feinstaubbelastungen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens durch die entsprechend zuständigen Behörden (u.a. Gewerbeaufsichtsamt) gefordert werden kann. Entsprechende Hinweise auf ein Erfordernis wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB seitens der jeweiligen Behörden jedoch nicht vorgetragen.</p> <p>Ein Widerspruch zwischen der Zeichnung und den textlichen Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 in Bezug auf den Erhalt der Alteichen besteht nicht. Grundsätzlich können Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen als Einzelfestsetzung – hier: zu erhaltender Einzelbaum – oder als Fläche erfolgen. Hierbei ist es grundsätzlich auch zulässig zeichnerisch eine private Grünfläche festzusetzen und in den zugehörigen textlichen Festsetzungen die weiteren Maßnahmen in Bezug auf den Erhalt der innerhalb dieser Fläche befindlichen Gehölze festzulegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 berücksichtigt zur Sicherstellung des Erhalts der an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindlichen Einzelbäume beide Varianten der Festsetzung. Die aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht bedeutendste Alteiche wird als zu erhaltender Einzelbaum im Plan selbst und wie folgt textlich festgesetzt:</p> <p>§ 7 Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</p> <p><i>Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte eine Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die</i></p>	<p>Z</p>
--	---	---	-----------------

In dem Umweltbericht wurden nicht die zwei Öffnungen an diesem Baum in ca. 3 m Höhe auf der zum Graben zugewandten Seite erwähnt. Sind diese Löcher schlicht übersehen worden?

Eine Untersuchung auf ein potentielles Fledermausquartier ist somit nur unzureichend erfolgt.

Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen.

Darüber hinaus werden die weiteren Einzelbäume, die sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 innerhalb der privaten Grünfläche befinden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt:

§ 8 Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

*(1) Die als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ festgesetzte Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. **Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.** Bei Abgang ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen.*

(2) Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Anlage eines 2 m breiten befestigten Fußweges zulässig.

Der Vorwurf die Untersuchung auf ein potenzielles Fledermausquartier sei nur unzureichend gefolgt, wird zurückgewiesen. Aufgrund vorliegender Hinweise eines Quartierverdacht von Fledermäusen in der im Plangebiet befindlichen Alteiche, wurden detailliertere Untersuchungen der Gehölzbestände vorgenommen. Im Ergebnis wurde hierzu folgendes festgestellt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der

Z

abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als

	<p>Diese Baumart ist besiedelt wie keine Zweite und damit wichtig</p>	<p><i>Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.</i>⁷³</p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:</p> <p><i>„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.</i>⁷⁴</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.</p>	<p>V</p>
--	---	---	----------

⁷³ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

⁷⁴ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

<p>für die Biodiversität. https://www.waldwissen.net/wald/baeume_waldpflanzen/laub/lwf_in_an_eiche (vgl. auch Dr. Olaf von Drachenfels 2012) Es sind somit alle Eichen in der Allee zu erhalten und die baulichen Maßnahmen ggf. so zu erfolgen, dass eine Schädigung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Ferner erschließt es sich mir nicht warum für die Kartierung nicht der niedersächsische Biotoptypenschlüssel des NLWKN zugrunde gelegt wird. https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/biotopschutz/biotopkartierung/kartierschluessel/kartierschluessel-fuer-biototypen-in-niedersachsen-45164.html</p> <p>Als Quelle der Roten Liste wird die Ausgabe von GARVE aus dem Jahr 2004 einbezogen und nicht die Fassung des NLWKN mit Stand: 01.04.2016. https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/tier_und_pflanzenartenschutz/rotenlisten/rote-listen-46118.html</p>	<p>vorhandenen Alteichen wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Auf die o.b. Ausführungen zum Erhalt der Einzelbäume wird hingewiesen.</p> <p>Die für die Kartierung der im Plangebiet befindlichen Biotoptypen verwendete „numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (März 2008)“ ist eine allgemein anerkannte Bewertungsgrundlage für die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen und Kompensation sowie die dieser zugrunde liegenden Ermittlung der Biotopstrukturen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist frei in der Wahl der Bewertungsmethode. Sie benutzt in der Regel das nordrheinwestfälische Modell, weil es in der Vergangenheit das erste ausgereifte Berechnungsverfahren war. Es hat sich in der Praxis als gut anwendbar und nachvollziehbar erwiesen.</p> <p>Der NLWKN gibt auf seiner Seite unter dem in der Stellungnahme aufgeführten Link eine Übersicht über die Gefährdung der einzelnen Artengruppen mit Stand vom 01.04.2016 an. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine artendifferenzierte Auflistung. Wie man der Internetseite weiter entnehmen kann, gibt es eine Zusammenfassung der einzelnen bereits veröffentlichten Roten Listen (https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/tier_und_pflanzenartenschutz/veroeffentlichungen/rote_listen/). Auf der entsprechenden Seite heißt es einleitend: <i>Der NLWKN ist als Fachbehörde für Naturschutz gem. § 33 NAGBNatSchG für die Erstellung der Roten Listen zuständig (Runderlass des MU v. 6.6.2012 "Aufgaben der Fachbehörde für Naturschutz", Pkt. 1.3.1.c). Die offiziellen Roten Listen werden vom NLWKN herausgegeben und erscheinen in der Regel im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.</i></p> <p>In der nachfolgend auf dieser Internetseite aufgeführten Liste der Veröffentlichungen zum Thema „Rote Listen“ ist auch die zur Bewertung der im Plangebiet nachgewiesenen Pflanzenarten</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
--	---	-------------------

	<p>Fraglich ist die Eignung der Kompensationsfläche gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Voraussetzung ist, dass die Lebensstätten im Zeitpunkt der Zerstörung der ursprünglichen Lebensstätten bereits schon funktionsfähig sind. Bei einer Ackerfläche ist dies nicht gegeben. (Siehe Beitrag zum Naturschutz- und Bauplanungsrecht von Prof. Dr. Hans Walter Louis, „Die Öffentliche Verwaltung, Mai 2017, Heft 9, Seite 372).</p>	<p>verwendete „Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen“ aufgeführt, die somit nach wie vor als aktuell zu verwendendes Dokument angesehen wird.</p> <p>Die externe Kompensationsfläche dient dem Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe innerhalb des Plangebietes. Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von rd. 3.132 m² Acker in Extensivgrünland erfolgen. Die in der Stellungnahme hinterfragte Eignung der Fläche gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG bezieht sich auf die Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen - s.g. CEF-Maßnahmen - für den Artenschutz. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem vorliegenden Gutachten der Abia GbR zusammenfassend festgestellt:</p> <p><i>„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen. Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.“⁷⁵</i></p> <p>Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ist auf der Grundlage der</p>	<p>Z</p>
--	--	---	-----------------

⁷⁵ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p>Befindet sich die geplante Kompensationsfläche bereits im Eigentum der Gemeinde oder besteht ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht? OVG Münster, Urteil v. 27.05.2013, 2 D 37/12 NE, juris, Rn. 94</p>	<p>vorliegenden Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht erforderlich und innerhalb der externen Kompensationsfläche auch nicht vorgesehen.</p> <p>Entsprechend den vertraglich vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch eine Reallast mit der Maßgabe bestellt, dass diese aufgrund einer derzeit noch laufenden Fördermaßnahme frühestens im Mai 2018 einzutragen ist. Der Unteren Naturschutzbehörde wird ein entsprechender Beleg vorgelegt. Die VSP Development & Consulting GmbH übereignet die Kompensationsfläche kostenlos an die Stadt Neustadt a. Rbge. Die Stadt wird somit Eigentümerin der Fläche und gewährleistet die sach- und kostengerechte Durchführung sowie das Monitoring der Kompensationsmaßnahme. Entsprechende Regelungen enthält der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neustadt a. Rbge. abzuschließende Kompensationsvertrag. Der Abschluss des Vertrages hat vor Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zu erfolgen.</p>	<p>K</p>
	<p>Fußläufigkeit:</p> <p>Zur Beurteilung der mindestens 50 % nachweislichen fußläufigen Erreichbarkeit der potentiellen Kunden ist keine konkrete Definition erfolgt. Der in den Karten gekennzeichnete 1000m Radius gibt nicht die maximale Entfernung von 10 Gehminuten, bzw. 700 - 1000 m Wegentfernung, wieder. Unter der Berücksichtigung dieser Faktoren reduziert sich die Zahl der Kunden signifikant und die maßgebliche Voraussetzung für eine wohnortnahe Versorgung ist hinfällig.</p>	<p>Fußläufigkeit:</p> <p>Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, berücksichtigt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes:</p> <p><i>Dabei unterliegen u.a. Einzelhandelsbetriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, keiner raumordnerischen Steuerung (vgl. Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 und Begründung zum LROP-Entwurf 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)⁷⁶ und dürfen</i></p>	<p>Z</p>

⁷⁶ „Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 Ziffer 03 Satz 3, 4. Spiegelstrich unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und sichern so eine ortsteilbezogene

		<p><i>die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.⁷⁷</i></p> <p>Der durch die GMA in ihrem Gutachten dargestellte Kreis mit einem Radius von 1.000 m dient lediglich der Veranschaulichung, welche Bereiche Bordenaus bezogen auf die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Standortes in die weitere Betrachtung einzubeziehen sind bzw. einbezogen wurden. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, das es sich hierbei um einen Einzugsbereich handelt, der in der Örtlichkeit durchaus aufgrund der Wege- und Straßenführung auch geringfügig längere Distanzen umfasst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies bereits im Rahmen der o.g. Festlegungen auf Ebene des RROPs berücksichtigt wurde.</p> <p>Die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit legt eine durchschnittliche Schrittgeschwindigkeit zugrunde. Spricht man von der Schrittgeschwindigkeit, ist damit im Allgemeinen die normale Geschwindigkeit von erwachsenen und gesunden Fußgängern auf ebener Strecke gemeint. Der Begriff der Schrittgeschwindigkeit ist im juristischen Kontext jedoch nicht genau definiert. In der Regel ist aber ein Tempo zwischen 4 und 10 km/h damit gemeint.</p> <p>Die Ausführungen wurden bereits in die Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p>	
	<p>Lärm:</p> <p>In der Aufzählung der Lärmquellen fehlen die akustischen Warntöne</p>	<p>Lärm:</p> <p>In der Stellungnahme wird nicht eingehender erläutert, auf</p>	<p>Z</p>

Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“ (Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03)

⁷⁷ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

<p>von Fahrzeugen beim Rückwärtsfahren.</p> <p>Der Anteil Fahrzeuge bei 500 Ausfahrten lässt sich schwer von mir beziffern, die Ursache ist als Lärmquelle aber zwingend in der Beurteilung zu berücksichtigen.</p>	<p>welche Fahrzeuge die akustischen Warntöne bezogen sind, es wird daher davon ausgegangen, dass sich der Hinweis auf die von den LKWs im Rahmen der Anlieferung beim Rückwärtsfahren ausgehenden Warntöne bezieht.</p> <p>Die Anzahl der zu erwartenden Lieferfahrzeuge ist im Schallgutachten angegeben. Für die An- und Abfahrten der LKW wurden - gemäß Verkehrsuntersuchung – täglich 5 LKW in der Tageszeit (davon 1 LKW während der Ruhezeit) angesetzt. Dabei wurde für 1 LKW zusätzlich der Betrieb eines Kühlaggregates berücksichtigt (während der Ruhezeit, während der Fahrt und der Entladezeit). In vorangegangenen Rechenschritten wurden ebenfalls Berechnungen mit LKW-Bewegungen und Entladungen zur Nachtzeit (Nachtanlieferung) durchgeführt. Dieser Ansatz wurde wegen sonst auftretender Richtwertüberschreitungen nicht weiter verfolgt. Entsprechende Aussagen sind auch in der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits enthalten.</p> <p>LKW-Rückfahrwarner können als Maximalpegelereignisse zwar störend sein, sind jedoch aus Sicherheitsgründen ggf. nicht zu unterbinden. Lärmschutzmaßnahmen lassen sich hierfür kaum dimensionieren, weshalb eine Berücksichtigung im Zuge der Schallberechnung auch nicht zielführend wäre.</p>	
<p>Auf der Längsseite meines Grundstückes und darüber hinaus würde sich die rückwärtige Front des Gebäudes erstrecken.</p> <p>Der in der Begründung angeführte Vergleich mit einer möglichen Bebauung durch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser würde den Anblick der Fläche nicht in dieser bedrückenden Form verändern.</p>	<p>Der Gebäudekörper ist längs der südwestlichen Grenze des Plangebietes ausgerichtet.</p> <p>In dem Vergleich auf den in der Stellungnahme Bezug genommen wird, wurde zu den Gebäudeabmessungen bereits darauf aufmerksam gemacht, dass keine unzumutbaren Gebäudelängen, die mit der Umgebung unvereinbar wären, angeordnet werden. Die Gebäudelängen sind mit 42 m (Gebäude) bzw. 47 m (Gebäude mit Leergut/Anlieferung) noch der offenen Bauweise zuzuordnen, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, wenn sie eine Länge von insgesamt 50 m nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. Daraus folgt auch, dass von der geplanten Bebauung keine optisch erdrückende Wirkung ausgeht, da ausreichend visueller</p>	Z

	<p>Die Einhaltung eines Grenzabstandes ist lediglich auf den Mähstreifen reduziert. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Nicht nur mein Garten wäre nicht mehr als Ort der Erholung geeignet auch der Ausblick aus den Fenstern wäre ernüchternd.</p> <p>Ein Gebäude mit diesen Dimensionen gehört nicht auf diese Fläche.</p>	<p>Raum für Durch- und Ausblicke gegeben ist. Nach Auffassung der Einwanderheberin würde eine Bebauung durch Reihen- oder Mehrfamilienhäuser den Anblick der Fläche nicht in derart bedrückender Form verändern, wie es der geplante Baukörper des Nahversorgungsmarktes täte. Diese Darlegung entspricht jedoch einem subjektiven Empfinden. Es wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Beurteilung einer erdrückenden Wirkung kein wesentlicher Unterschied der Wirkung eines ca. 50 m langen Marktgebäudes mit einer Höhe von rd. 6,75 m gegenüber einem ca. 50 m langen Wohngebäudes mit einer in Wohngebieten regelmäßig zu erwartenden Höhe von rd. 9,00 m besteht.</p> <p>Die im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Baugrenzen halten an der Südwestgrenze des Plangebietes die gem. Nds. Bauordnung (NBauO) festgesetzten Mindestabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Bei Einhaltung der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Bezug auf den Grenzabstand der Gebäude wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude und Grundstücke nicht ableitbar ist. Eine mögliche nachträgliche Eingrünung der Fassade des Gebäudes obliegt dem Vorhabenträger. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 trifft hierzu keine weiteren Festsetzungen.</p> <p>Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
--	---	--	-------------------

	<p>Aufgrund der Vielzahl an kritischen Punkten ist in der Gesamtbeurteilung der Standort am Steinweg ungeeignet.</p>	<p>bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Standort seitens der Einwanderheberin aufgrund der in der Stellungnahme aufgeführten Punkte aus ungeeignet erachtet wird. Es wird diesbezüglich auf die o.g. Ausführungen der Abwägung verwiesen. Die Verträglichkeit der Verlagerung des Marktstandortes an den Steinweg wurde gutachterlich nachgewiesen.</p>	<p>Z</p>
--	--	--	-----------------