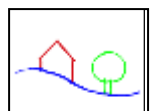


# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966  
„Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Bordenau**  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“

**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**



## 1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, gefasst. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einzelhandelsstandortes und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Nahversorgungsmarkt an der Bordenauer Straße gedeckt. Dieser Markt entspricht mit einer sehr geringen Verkaufsfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen, sodass eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 799 m<sup>2</sup> am Standort Bordenau angestrebt wird. Ziel ist die langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Bordenau. Der Betrieb des jetzigen Nahversorgungsmarktes an der Bordenauer Straße soll mit Inbetriebnahme des neuen Standortes aufgegeben werden.

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Bordenau und zur Darlegung der konkreten städtebaulichen Integration des Vorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Nahversorger. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (Dipl.-Ing. Architekt Erhard Soyk, Detmold) – Vorhabenplanung. Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m<sup>2</sup> sowie die Ansiedlung eines der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienenden Ladens oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes. Daher wird für den geplanten Standort des Einzelhandelsbetriebes – Lebensmittelnahversorger - als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m<sup>2</sup> 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 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bezogen auf Baugrenzen und Stellplatzflächen etc., berücksichtigen die Anforderungen des Einzelhandelsbetriebes an eine kundenfreundliche äußere und innere Gestaltung bzw. Ausformung des Baukörpers. Der vorhabenbezogene B-Plan orientiert sich hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen als auch der Höhenentwicklung an der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957, da die im Bebauungsplan Nr. 957 für den Bereich nordwestlich entlang der Straße Steinweg festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" für die Realisierung des Vorhabens in Anspruch genommen wird. Entsprechend wird für die Fläche der Teilaufhebung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Planbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wurde der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. im Parallelverfahren (38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)) derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ geändert wurden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“ wird daher als aus den Darstellungen des FNPs entwickelt angesehen.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der ein selbständiger Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dargestellt.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die als erheblich zu werten sind, resultieren aus der Überbauung der Flächen mit Gebäuden und befestigten Stellplatzflächen. Des Weiteren sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden aus der Überbauung, Versiegelung, Umlagerung und dem Abtrag der anstehenden Böden, aus der Inanspruchnahme der Freiflächen zu nennen.

Es wurde ein artenschutzrechtlichen Gutachten in Bezug auf Brutvögel, Fledermäuse und baumbewohnende Käfer durch das Büro Abia GbR erstellt. Das Gutachten hat festgestellt, dass die innerhalb des Plangebietes erfassten und durch den Eingriff betroffenen Brutvogelarten wie z.B. Zilpzalp und Zaunkönig und evtl. auch Amsel und Mönchsgrasmücke auf in der Umgebung vorhandene Bruthabitate ausweichen können. Dennoch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG eine Bauzeitenregelung erforderlich. In Bezug auf baumbewohnende Käfer weist die stärkste Eiche innerhalb des Plangebietes potenzielle Lebensstätten für den Eremiten auf. Die Eiche wird zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Verbotstatbestände berührt werden. Potenzielle Fledermausquartiere wurden mit Ausnahme eines Spechtloches nicht festgestellt.

Um die Nutzung als Winterquartier zu überprüfen, wurde ein weiteres artenschutzrechtliches Gutachten in Bezug auf potenzielle Fledermausvorkommen vorgelegt. Das Gutachten durch das Büro Plan Natura (20.12.2016) hat ergeben, dass sich zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Fledermäuse in der Höhle befanden und es wurden keine Nutzungsspuren gefunden,

die auf eine Nutzung der Höhle durch Fledermäuse in der Vergangenheit hindeuten würden. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Weitere erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können über die Rückhaltung und Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers, über die Berücksichtigung offener und in ihrer Gestaltung ortsangemessener Baustrukturen und –höhen minimiert und vermieden werden.

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild und auf Tiere und Pflanzen werden über die Durchgrünung mit standortgerechten und -heimischen Pflanzen im Plangebiet teilweise minimiert. Die Beeinträchtigungen aus der Freirauminanspruchnahme und aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbleiben aber auf der Fläche. Darüber hinaus werden mit Errichtung der Rückhalteeinrichtungen und Versickerung des Oberflächenwassers Maßnahmen durchgeführt, die den erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entgegenwirken.

Im Plangebiet steht nicht genügend Fläche zur Verfügung, um den erforderlichen natur-schutzfachlichen Ausgleich vollständig decken zu können. Aus diesem Grund wurden Ersatzmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche vorgesehen. Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von rd. 3.132 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland statt.

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Folgenden werden die wesentlichen Themen, zu denen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise und Bedenken) vorgebracht wurden, dargelegt. Es werden nur die für den Abwägungsprozess wesentlichen Punkte aufgeführt dargelegt.

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen bezogen auf:***

Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ (Funktion der Grünfläche)/Verlust der freien Aussicht

Einer der in der Begründung angeführten Gründe für die seinerzeit über den rechnerischen gem. Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Bedarf hinausgehende Flächenausweisung von rd. 2.600 m<sup>2</sup> war die optische Auflockerung der Bebauung entlang des Steinweges. 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 wurde 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. 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.).

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.

#### Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände (Alteichen)

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 Abstandsfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. 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 festgesetzten Grünfläche berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass der Baum auch langfristig erhalten werden kann. Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze (Eichen) 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.

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 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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.

#### Höhenniveau des Plangebietes/Höhenentwicklung der Gebäude

Aufgrund der sich im Plangebiet darstellenden Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück auf das Geländenniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus, angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht. Die sich für das Plangebiet bei Anfüllung des Geländes auf Straßenniveau ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt 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 davon ausgegangen wird, dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird.

#### Verkehr (Verkehrsuntersuchung/fußläufige Erreichbarkeit/Sicherheit)

Zur Entwurfsfassung wurde 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 dass die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird. Eine zusätzliche Querungshilfe im Bereich des Steinweges wird mit Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, nicht erforderlich.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung/Externe Kompensation

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 zur Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes, sodass diese entsprechend als IST-Zustand in die Bilanzierung eingestellt wurden. 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. 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. Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt sich, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 12.526 Werteinheiten entsteht. Dieses wird auf einer externen Kompensationsfläche durch Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland ausgeglichen.

### Immissionsschutz (Schallgutachten – Sicherung der zugrunde gelegten Maßnahmen, Berücksichtigung der Bebauung in zweiter Reihe)

Die bei den Berechnungen des Schallgutachtens 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 verbindlich festgelegt. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird.

Die die Entfernung der Grundstücke in 2. Reihe hinter den in die Beurteilung einbezogenen Grundstücken zu dem geplanten Marktstandort und somit zu den Emissionsquellen ist entsprechend größer. Die Einhaltung der für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 in 2. Reihe kann somit verzichtet werden.

### Alternativstandorte

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 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 in integrierter Lage im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Auch der Erhalt des bestehenden Marktstandortes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar.

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen bezogen auf:***

### Artenschutz (Regelungen des § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wurde entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### Erhalt und Ersatz der vorhandenen Gehölzbestände (Alteichen)

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 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.

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. Im Ergebnis wurden bereits zur Vorentwurfsfassung die Stellplatzflächen zum Schutz der Gehölze, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine weitergehende Rücknahme der Stellplatzflächen ist jedoch mit Blick auf die Realisierung des Vorhabens nicht möglich, da der damit verbundene Flächenverlust im Bereich der Stellplatzflächen zwangsläufig zu einer Aufgabe des Vorhabens führen würde.

#### Verwertung von Überschussböden

Entsprechende Hinweise in Bezug auf die Verwertung des Überschussbodens wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen und als Hinweis auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst aufgetragen.

#### Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes - RROP (Hochwasserschutz, Einzelhandel)

Die Vorgaben des RROPs werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Gemäß den detaillierteren Kartendarstellungen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN – Map-Server des Umweltministeriums) grenzt das Plangebiet an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord), befindet sich somit außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Planung steht mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bezogen auf den Einzelhandel im Einklang. Es wurde bestätigt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

#### Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf sowie die damit verbundenen Hinweise zur Prüfung und Bewertung eines Einsatzes von Kränen und den vom Fluglärm ausgehenden Emissionen wurden in die Begründung aufgenommen und als Hinweis auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst aufgetragen.

## **4 Planalternativen**

### Standort

Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen B-Planes wurde von der Stadt Neustadt am Rbge. die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für diese Flächennut-

zungsplan-Änderung wurden Standortalternativen diskutiert. 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 Haupteerschließungsstraßen (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 (Erhalt des bestehenden Marktstandortes)

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.

Der Planbereich kam aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort zur Auswahl, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand. Die weiteren innerhalb der Standortalternativen aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme zurzeit auch nicht zur Verfügung. Insofern wurde auf der Grundlage der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. diesem Standort gegenüber anderen, alternativen und nicht derart günstig gelegenen Flächen der Vorrang eingeräumt.

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. Etwas nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung wurden ausführlich durch entsprechende begleitende Gutachten untersucht und die Ergebnisse sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

#### Planinhalt

Alternative Arten der baulichen Nutzung sind nicht zielführend, da weder Gewerbegebiete noch Misch- und Kerngebiete für die gezielte Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers geeignet sind. Im Sondergebiet soll jedoch eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundfläche von 0,4 für Hauptanlagen und eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 für Nebenanlagen möglich sein, um an anderen und bisher nicht von Bebauung eingenommenen Flächen im Außenbereich eine weitere Zersiedlung zu vermeiden. Eine geringere



Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist zur hinreichenden Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse und Abläufe nicht sinnvoll.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurden Alternativen in Bezug auf die Stellung des Gebäudekörpers und somit die Lage und Ausrichtung des Eingangsbereiches geprüft. Bei der Entscheidung über die nunmehr festgelegte Anordnung des Gebäudes und der Stellplatzflächen wurden neben den Belangen des Immissionsschutzes (Schutz der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche) u.a. auch straßenbaurechtliche Belange (Abstände der Ein-/Ausfahrt zu den Einmündungsbereichen) und die plangebietsinternen Abläufe (Wegebeziehungen Verkehr und Kunden) berücksichtigt. Bei einer Verlegung des Eingangsbereiches zur Straße bzw. in den südöstlichen Bereich des Gebäudes befände sich dieser unmittelbar angrenzend zur Ein-/Ausfahrt, wodurch es mit Blick auf die Fahrzeugverkehre zu einem erhöhten Unfallrisiko kommen würde. Eine Verlagerung der Ein-/Ausfahrt ist jedoch aufgrund der Einmündungsbereiche Am Dorfteich und Burgsteller Weg nicht möglich, sodass der Eingangsbereich zugunsten einer Entzerrung der Verkehrsabläufe innerhalb des Plangebietes an den nördlichen Bereich des Gebäudes gelegt wurde. Die Gestaltung der Fassaden erfolgt in Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Als Kompensation für den beanspruchten Boden wurden externe Kompensationsflächen Gegenstand dieser Bauleitplanung. Auf eine vollständige interne Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde jedoch zu Gunsten der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung wird daher unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen fortgesetzt. Den besonderen landschaftlichen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung wurde durch die Festsetzung der Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen entsprochen.