



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Stadt Neustadt a. Rbge. / Kernstadt

**Bebauungsplan Nr. 147
„ Zwischen Landwehr und Danziger Straße “
beschleunigte 1. Änderung**



Abb.: Lage des Standortes südlich der Straße „Landwehr“ in der Nähe des Bahnhofs.

Begründung

Stadtlandschaft

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Relevante Gutachten	3
1.3 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation	4
1.5 Regionalplanung.....	4
1.6 Flächennutzungsplan	5
1.7 Einzelhandel in der Stadt Neustadt a. Rbge.....	5
1.8 Städtebauliche Gründe für die Nahversorgungsqualität des Marktstandortes.....	7
2. Inhalt der Planung	
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Bauliche Nutzung.....	8
2.3 Verkehrserschließung.....	10
2.4 Lärmsituation und Schutzmaßnahmen.....	11
2.5 Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung	15
2.6 Technische Infrastruktur	18
2.7 Aspekte des Umwelt und Artenschutzes	18
2.8 Bau- und Bodendenkmale	19
3. Flächenübersicht.....	20
4. Durchführung und Kosten	20
5. Aufstellungsverfahren	20
Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplans.....	22

Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Stadtlandschaft (GbR), Hannover im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm und in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgearbeitet.

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung Lister Meile 21
30161 Hannover Tel.: 0511 - 14391 - Fax: 0511-15338
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

1. Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I., S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung sowie

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576).

1.2 Relevante Gutachten

„Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge., vollständige Fassung“

Dezember 2015, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln

„Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge., Kurzfassung“

Dezember 2015, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln

„Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften im Bereich der Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes, Landwehr 9 in 31535 Neustadt a. Rbge.“

März 2017, Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen

„Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters in Neustadt am Rübenberge, Landwehr 9“

CIMA - Beratung und Management GmbH, Lübeck, April 2017

„Stellungnahme zum Umgang mit dem landesplanerischen Integrationsgebot“

CIMA - Beratung und Management GmbH, Hannover, Oktober 2018

„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.“

Juli 2017, Planungsbüro Lauterbach, Hameln

Die oben genannten Gutachten und Berichte haben für die Beurteilung des Standortes und der geplanten Erweiterung des Marktes eine besondere inhaltliche Relevanz und stellen jeweils eine wichtige Grundlage für die Abwägung dar. So dokumentiert z.B. die 2015 erfolgte Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. die grundlegenden stadtentwicklungspolitischen Ziele hinsichtlich Einzelhandel und Versorgung als Ergebnis eines intensiven politischen Diskurses in der Stadt und wird durch die „Verträglichkeitsuntersuchung“ (CIMA - 2017) reflektiert. Die ergänzende Stellungnahme (CIMA, Oktober 2018) zum Umgang mit dem Integrationsgebot gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen und damit auch dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) gibt wichtige Hinweise für die ausgesprochene Nahversorgungsfunktion des Marktes an seinem jetzigen Standort. Die Fachgutachten zu den Themen „Bodenbelastung“ und „Schallemissionen“ liefern grundlegende Daten zur Beurteilung des Mikro-Standortes.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Hildesheim, beabsichtigt, den in Neustadt a. Rbge. an der Straße Landwehr 9 vorhandenen Markt zu erweitern. Im Zuge dieser Erweiterung soll die Verkaufsfläche von derzeit 800 m² auf künftig 1.000 m² vergrößert werden. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“ durchgeführt. Die größere Verkaufsfläche soll dazu dienen, die Filiale an den aktuellen Standard des Unternehmens anzupassen. Dazu gehört unter anderem, dass die Gänge im Verkaufsraum verbreitert werden, um ein bequemes Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollatoren etc. zu ermöglichen. Zudem sollen die Regalhöhen reduziert werden, um den Kunden die Erreichbarkeit der Waren zu erleichtern und eine bessere Orientierung innerhalb der Filiale zu ermöglichen. Für die internen Betriebsabläufe ermöglicht die Erweiterung u.a. ein leichteres Rangieren mit Hubwagen und das Aufstellen größerer Warenmengen, wodurch für das Personal der Aufwand für das Nachfüllen von Waren reduziert wird. Die geplante Erweiterung dient somit vor allem der Optimierung der Wirtschaftlichkeit und der Steigerung der Attraktivität des Marktes als wichtigem Bestandteil der Nahversorgung in diesem Teil der Stadt (s. Kap. 1.8). Eine Ausweitung des Sortiments ist im Vergleich zum bestehenden Markt nicht vorgesehen.

1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Vorhabenstandort befindet sich zwischen den Straßen „Landwehr“ (K 347) im Norden und der ‚Arnswalder Straße‘ im Süden in verkehrsgünstiger Lage. Die ‚Landwehr‘ verbindet als Hauptausfall- bzw. Einfallstraße in westlicher Richtung die westlich der Kernstadt gelegenen Wohngebiete und den Stadtteil Mardorf am Steinhuder Meer mit der Kernstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.838 m² (ca. 0,48 ha). Das direkte Standortumfeld besteht überwiegend aus Wohnbebauung, darunter sowohl freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbau. Da sich der nächste Lebensmittelmarkt erst in ca. 500 m Entfernung befindet, kommt dem Lebensmitteldiscounter an diesem Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu. Durch die verkehrsgünstige Lage dient er auch für PKW-Kunden aus der übrigen Kernstadt sowie dem westlichen gelegenen Stadtteil Mardorf als attraktiver Einkaufsort. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die räumliche Nähe des Marktes zum Neustädter Bahnhof / ZOB gegeben. Durch die Lage innerhalb umliegender weiträumiger Wohngebiete ist der Standort fußläufig sehr gut zu erreichen.

1.5 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt mit „W“ als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Die mit dieser Planung vorbereitete Aufrechterhaltung der Nahversorgung in einem schon heute stark wohnbaulich geprägten Einzugsbereich der Stadt steht zurzeit noch nicht im Einklang mit den Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Gemäß RROP 2016 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der im RROP festgelegten Versorgungskerne zulässig. Die Regelung konkretisiert das Integrationsgebot des LROP (Abschnitt 2.3 Ziffer 05). Gemäß LROP-Begründung korrespondiert der Begriff „städtebaulich integrierte Lage“ auf das Engste mit dem „zentralen Versorgungsbereich“ und der dort vorhandenen Funktionsvielfalt, Versorgungsfunktion und Qualität. Der Standort des Marktes, der Gegenstand dieser Planung ist, liegt ca. 350 m vom äußeren Rand des „zentralen Versorgungsbereichs“ Innenstadt entfernt. Da die Potentialstandorte des Hauptversorgungszentrums für großflächigen Einzelhandel gar nicht geeignet bzw. auch gar nicht verfügbar sind, wird die besondere städtebauliche Bedeutung des Marktes für die Nahversorgung im jetzigen und künftig wohnbaulich erheblich verdichteten Umfeld herausgestellt (s. Kapitel 1.8). Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird ferner die Absicht verfolgt, den Standort im Zuge der bereits beauftragten Fortentwicklung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt räumlich mit einzubeziehen.

1.6 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet als gemischte Baufläche „M“ dargestellt. Da die Realisierung eines Marktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche in einem Mischgebiet nicht zulässig ist, erfolgt eine Berichtigung des F-Plans als Sonderbaufläche SO „Einzelhandel“, um auf diese Weise die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Planungsabsicht in Einklang zu bringen (siehe Karte im Anhang dieser Begründung, S. 22). Die Richtfunktrasse Nr. 228 und der Bauschutzbereich des Militärflughafens Wunstorf erfolgen als nachrichtliche Übernahmen im Plan (s. Abb. S. 22).

1.7 Einzelhandel in der Stadt Neustadt a. Rbge.

Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie der rechtlichen Grundlagen wurde das ursprüngliche Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahre 2009 im Jahre 2015 aktualisiert. Als Grundlage der nunmehr vorliegenden Fassung (EHK 2015) erfolgte im August 2014 eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Stadt Neustadt a. Rbge., eine Erfassung der Komplementärnutzungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Gewerbegebiet Ost sowie intensive Vor-Ort-Besichtigungen.

Um die besondere städtebauliche Bedeutung des Marktes im Plangebiet für die Nahversorgung herauszustellen erfolgte ferner eine ergänzende Stellungnahme zur „Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters“ der CIMA aus dem Jahre 2017 (CIMA, Oktober 2018), die sich vor allem mit dem Umgang mit dem Integrationsgebot gemäß LROP befasst und dabei die besondere städtebauliche Bedeutung des Standorts für die Nahversorgung herausstellt.

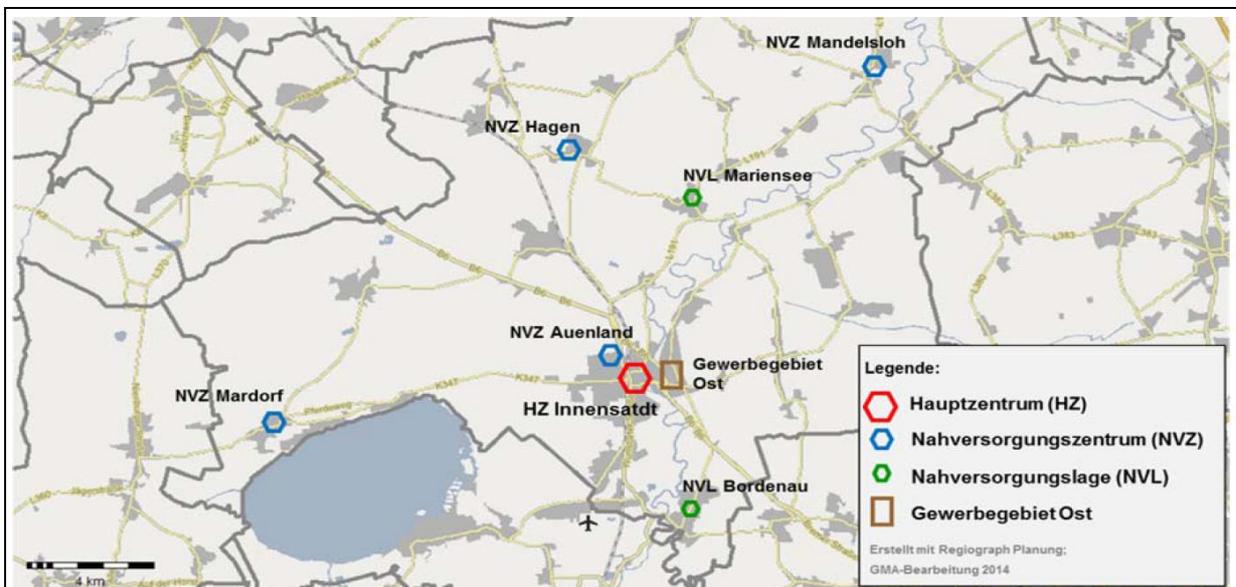


Abb.: Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt NRÜ aus: Aktualisierung des Einzelhandelskonzept für die Stadt NEUSTADT a. Rbge., GMA; 2015

Die vorstehende Karte zeigt die in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2015) vorgenommene Strukturierung der Einzelhandelsstandorte in Neustadt a. Rbge. mit der historischen Innenstadt als „Hauptzentrum“ (HZ), den Nahversorgungszentren (NVZ) „Auenland“, „Hagen“, „Mandelsloh“ und „Mardorf“, die Nahversorgungslagen (NVL) „Bordenau“ und „Mariensee“ sowie das „Gewerbegebiet-Ost“.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat dieses aktualisierte Einzelhandelskonzept am 10.12.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Damit ist es als Grundlage jeglicher Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen. Das Einzelhandelskonzept (EHK 2015) umfasst folgende Bausteine:

Das **Sortimentskonzept**: Die sog. „Neustädter Sortimentsliste“ dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben und bildet die branchenbezogene Grundlage für die Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Es differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke, welche auch das Warenangebot in dem hier behandelten Lebensmittelmarkt darstellen, werden dabei als nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant eingestuft.

Das **Standortkonzept**: Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Die **zentralen Versorgungsbereiche** werden in die zwei Stufen **Hauptzentrum** (HZ) und **Nahversorgungszentrum** (NVZ) kategorisiert. Weiterhin wird die Kategorie „**Nahversorgungs-lage**“ (NVL) definiert, die aufgrund der vorhandenen Nutzungen (z. B. kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung haben.

Das Einzelhandelskonzept benennt ferner die siedlungsräumlich integrierten Lagen im Stadtgebiet, die sog. „**Streulagen**“. Hierbei handelt es sich vor allem um Solitärstandorte des Lebensmitteleinzelhandels, die weder als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungs-lagen noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Der Standort des hier behandelten Marktes kann als solche Streulage angesehen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Aufrechterhaltung oder Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

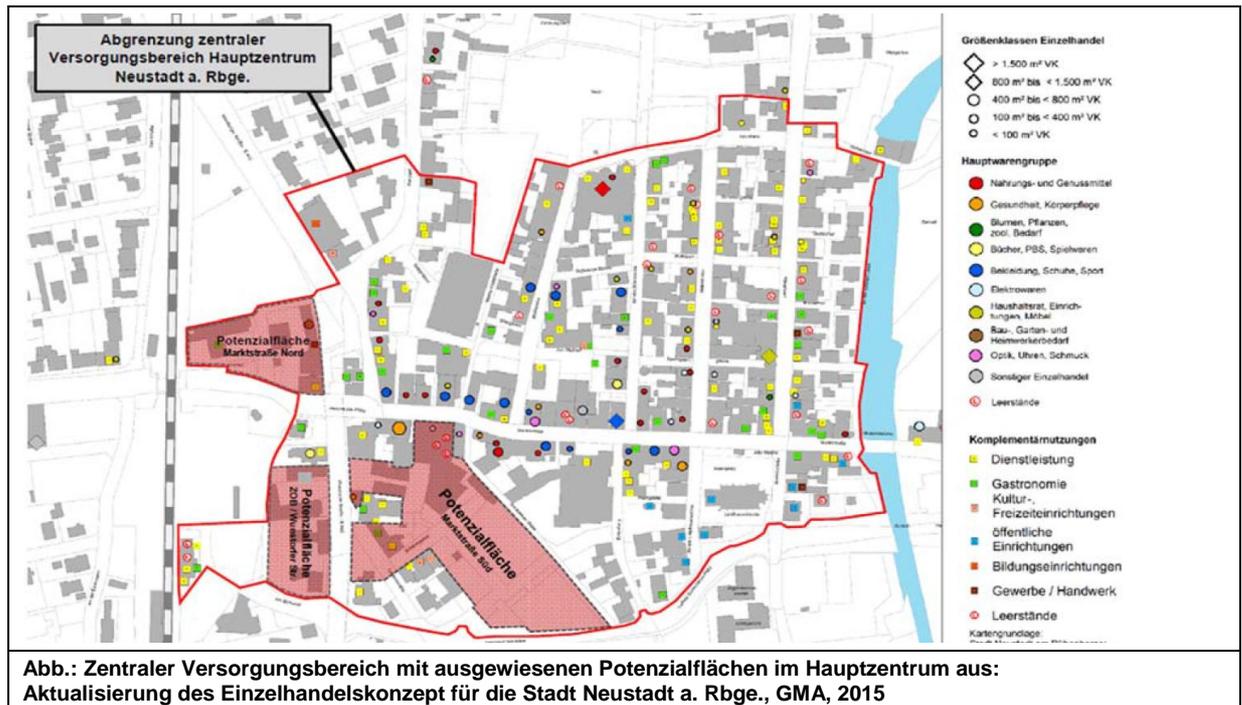
Der hier behandelte Standort liegt westlich des „HZ Innenstadt“ und in deutlicher Distanz zum „NVZ Auenland“ und stellt eine der im EHK benannten siedlungsräumlich integrierten sog. „Streulagen“ dar, womit das Integrationsgebot gemäß LROP und RROP allerdings noch nicht erfüllt ist. Das Warensortiment des mit dieser Planung künftig von 800 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche vergrößerten Lebensmittelmarktes ist gemäß der Neustädter Sortimentsliste nahversorgungsrelevant und steht nicht in Konkurrenz zum Stadtkern (Hauptzentrum) mit seinen zentrumsrelevanten Sortimenten oder den anderen definierten Nahversorgungszentren (NVZ) bzw. Nahversorgungs-lagen (NVL).

Die „Verträglichkeitsuntersuchung“ (cima., April 2017) kommt aufgrund der ökonomischen Wirkungsprognose zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinerlei negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Das bedeutet, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ sowie der wohnortnahen „Nahversorgungszentren“ durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Marktes ausgeschlossen werden kann.

1.8 Städtebauliche Gründe für die Nahversorgungsqualität des Marktstandortes

Für die Herausstellung der Nahversorgungsqualität werden folgende städtebauliche Gründe besonders berücksichtigt:

- die Prüfung ausgewiesener Potenzialflächen in der Kernstadt,
- verkehrliche Aspekte und
- sonstige städtebauliche Aspekte



Potenzialflächen:

Das EHK enthält zwar drei größere Potentialflächen im zentralen Versorgungsbereich (s. Abb. oben), wobei diese nicht für großflächigen Einzelhandel geeignet sind und innerstädtischen Leitsortimenten vorbehalten bleiben sollen. Zudem sollen die Standorte der Ansiedlung publikumsintensiven Nutzungen vorbehalten bleiben, wie z.B. Rathaus, Stadtbibliothek etc.

Die für eine Nahversorgungsfunktion relevanten Kriterien, wie z.B. eine hochfrequentierte Lage mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sowie gute Anlieferungsmöglichkeiten für Sattelzüge mit 40 t Gesamtgewicht sind in der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. nach Einschätzung der cma nicht gegeben. Die verkehrssichere Anfahbarkeit ist durch die bestehenden Verkehrswege nicht gewährleistet. Auch das Verkehrsaufkommen eines weiteren Lebensmitteldiscounters würde die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. aus diesem Grund zusätzlich spürbar belasten.

Außerdem sind nicht alle Potentialflächen verfügbar. Das ehemalige Kaufhaus Hibbe ist mit einem Textilmarkt belegt, der Bereich ‚Marktstraße Süd‘ ist vornehmlich für einen Rathaus-Neubau vorgesehen, Flächen am ehemaligen Hotel Schewe (‚Marktstraße Nord‘) sind genutzt und derzeit nicht verfügbar, Flächen am Bahnhofsvorplatz für die Stadtbibliothek oder allenfalls nur für kleinteiligen Einzelhandel zur sinnvollen Ergänzung des innerstädtischen Angebots vorgesehen (siehe hierzu auch Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.).

Verkehrliche Aspekte:

Es würden erhöhte Verkehrsprobleme als Folge des zusätzlichen Verkehrs auftreten, der durch eine Verlagerung des Lidl-Marktes auf die Ostseite der Bahntrasse entstünde. Die Überlastung der Ampelkreuzungen Wunstorfer Str. / Marktstraße und Wunstorfer Str. / Herzog-Erich-Allee ist bereits heute sehr problematisch und führt zu langen Staubildungen. Eine zusätzliche Belastung wäre ohne Lösung der verkehrlichen Probleme nicht möglich. Diese ist allerdings auch langfristig nicht absehbar mit einer Perspektive für die Sanierung der Landwehr im Zeitraum ca. 2020-2023 sowie der B6-Brücken bis Ende der 2020er Jahre. Die Bahnanlage in der Kernstadt hat eine starke Trennungswirkung, weil es nur eine nicht höhengleiche Querung (an der Landwehr) gibt, was das Wechseln der Kunden von West nach Ost sehr umständlich und zeitaufwändig machen würde. Die Konsequenz wären Umwegefahrten und Wartezeiten vor geschlossenen Schranken.

Sonstige städtebauliche Aspekte:

Die östlich der Kernstadt liegenden Wohnbereiche werden durch die dort vorhandenen sieben Nahversorger gut versorgt, während es im Westen nur fünf sind, obwohl es hier deutlich mehr Einwohner gibt. Die umliegenden Wohngebiete sind problemlos zu Fuß zu erreichen. Für die Nahversorgung der Bevölkerung wird gemäß LROP stets eine Gehzeit von 10 Minuten bzw. 700 – 1000 m zwischen Wohnort und Nahversorger angegeben. In 1000 m Gehwegentfernung leben bereits heute 6.935 Einwohner (siehe Abb. 3 in der ergänzenden Stellungnahme zum Planvorhaben, cima, Oktober 2018). Der Lidl-Markt, der Gegenstand der vorliegenden Planung ist, sollte deshalb unbedingt auf seinem Standort auf der Westseite gesichert werden.

Perspektivisch steht eine wachsende Nachfrage im Westen der Kernstadt durch zusätzliche Einwohner in Folge der Wohngebietsentwicklung im Bereich Hüttengelände / Siemensstraße bevor. Dort werden voraussichtlich ca. 800 EW angesiedelt, die mindestens zur Hälfte im fußläufigen Einzugsbereich des Marktstandortes liegen bzw. über die innerstädtischen Grün- und Radwegeverbindungen den Lidl-Markt optimal erreichen können. Der erste Bauabschnitt mit ca. 300 WE wird ab 2020 realisiert.

Die derzeit vorhandenen Stellplätze sind nach örtlicher Beobachtung nie ausgelastet. Dies kann als deutliches Indiz dafür gedeutet werden, dass viele wohnortnahe Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, was wiederum eine besonders wichtige Qualität eines Nahversorgers ist. Der Parkplatz soll deshalb auch künftig verkleinert werden und die dadurch gewonnene Grundstücksfläche einer großzügigeren Verkaufsfläche zugutekommen. Durch die Nähe zum ZOB (ca. 300 m) ist eine optimale Erreichbarkeit des vorhandenen Standortes mit Bussen möglich. Bahnfahrer nutzen den Lidl-Parkplatz gerne auch als P+R-Stellplatz.

Wie schon einleitend ausgeführt (s. Kap. 1.3), dient die geplante Erweiterung vor allem der Optimierung der Wirtschaftlichkeit und der Steigerung der Attraktivität des bestehenden Marktes als wichtigem Bestandteil der Nahversorgung in diesem Teil der Stadt. Aus Sicht der **cima** ist das Planvorhaben insbesondere im Sinne einer Sicherung bestehender Nahversorgungsangebote in Neustadt a. Rbge. positiv zu bewerten.

Fazit:

Die zuvor genannten städtebaulichen Gründe untermauern die Bedeutung, die der Markt bereits heute für die Nahversorgung einer großen und künftig noch stark wachsenden Bevölkerung in seinem Einzugsbereich hat. Diese Standorteigenschaften sollen im Rahmen der bereits beauftragten und begonnenen Fortentwicklung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Weise berücksichtigt werden, dass der Standort künftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt räumlich mit einbezogen wird und dann im Einklang mit dem landesplanerischen Integrationsgebot steht.

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein Baugebiet vor mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet SO „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen mit 3 m Abstand zu der nördlich benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche „Landwehr“ (K 347). Im Osten grenzt die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an vorhandene Bebauung an (Grenzbebauung), im Westen an das benachbarte Grundstück und im Süden an die Arnswalder Straße. Es ist eine Vergrößerung des Baukörpers in westliche Richtung vorgesehen. Im Zusammenhang mit der geplanten Erneuerung der Landwehr (K 347) wird auch die Zufahrt zum Marktgelände neu definiert und in diesem Rahmen eine Trafo-Station an die nordwestliche Grundstücksecke verlegt.

Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet SO „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Präzisierung "Lebensmitteldiscounter mit zugehörigen Nebenanlagen". Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.000 m². So wird sichergestellt, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche bei gleichbleibendem Warensortiment des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht in Konkurrenz zu den Geschäftslagen in der Kernstadt (Hauptzentrum, HZ) bzw. in den Nahversorgungszentren (NVZ) oder Nahversorgungslagen (NVZ) gemäß Einzelhandelskonzept tritt.

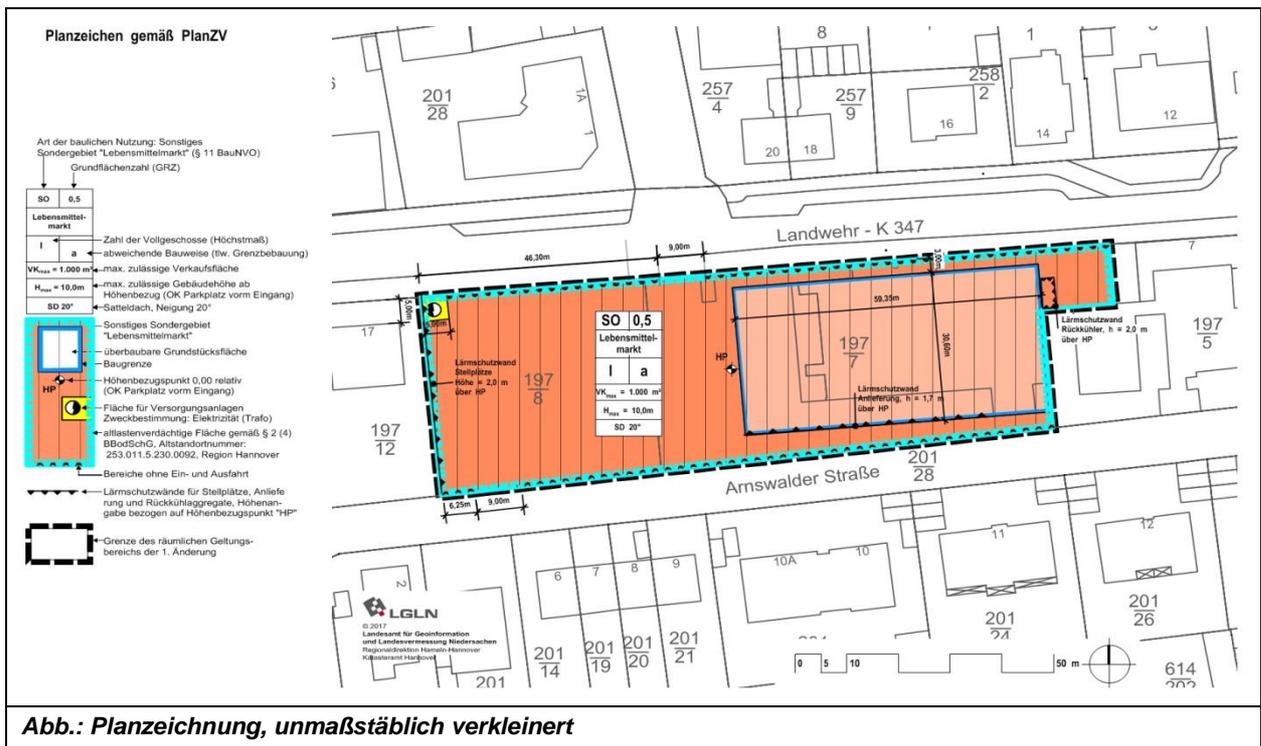


Abb.: Planzeichnung, unmaßstäblich verkleinert

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine GRZ von durchgängig 0,5 festgesetzt, die einerseits den Erweiterungsabsichten ausreichend Rechnung trägt, andererseits aber auch eine angemessene, nicht zu hohe städtebauliche Dichte gewährleistet. Zulässig ist ein Vollgeschoss in abweichender Bauweise und mit maximaler Bauhöhe von 10,0 m (ab Höhenbezug (HP) in der Planzeichnung, OK Parkplatz / Zufahrt vorm Eingang), die insbesondere der notwendigen Grenzbebauung am östlichen Rand des Baufeldes Rechnung trägt.

Zur Klärung des Begriffs „Verkaufsfläche“:

Die genaue Größe der Verkaufsfläche ist für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes von großer Bedeutung. So sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche z.B. in Misch-, Dorf- und Gewerbegebieten im Hinblick auf die Regelung in § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Aus diesem Grunde wird mit dieser Planung ein entsprechendes Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Grundsätzlich ist als Verkaufsfläche im Sinne des Bauplanungsrechts die Fläche innerhalb eines Verkaufsraumes zu qualifizieren, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dient. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Flächen des Ein- und Ausgangs (sog. „Windfang“), der vom Kunden betretbare Teil der Leergut- bzw. Pfandgutannahme sowie die Kassenzone, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials (sog. „Vorkassenzone“). Keine Verkaufsflächen sind hingegen reine Lagerflächen, Personalräume oder auch ein Kunden-WC.

Mit Urteil vom 01.12.2015 (Az.: 8 S 210/13) hat sich der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Mannheim einer vorangegangenen Bewertung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster angeschlossen, die die Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes nicht als Verkaufsfläche qualifiziert hat. Dieser Auffassung wird in dieser Bauleitplanung gefolgt.

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen „Landwehr“ (K 347), die ihrerseits an die Stadtmitte anbindet sowie die parallel dazu verlaufende „Arnswalder Straße“, die zum Park & Ride-Bereich westlich des Bahnhofs führt. Die K 347 ist derzeit mit einer DTV von 10.166 Kfz / 24 h (1,6 % Lkw-Anteil) belastet. Es ist nachzuweisen, dass der neue Knotenpunkt die Verkehrsmenge bei ausreichender Verkehrsqualität und -Sicherheit aufnehmen und abwickeln kann. Die Erschließungsplanung im Detail (s. Abb. nächste Seite) berücksichtigt den im Zuge der geplanten Erneuerung der „Landwehr“ (K 347) beabsichtigten Umbau des mit Lichtsignalanlage (LSA) geregelten Knotens mit der Königsberger Straße. Hier geht es insbesondere um die Einrichtung von Linksabbiegespuren in westliche und östliche Fahrtrichtung die bewirken sollen, dass Rückstaubildungen vermieden werden und der durchgehende Verkehr auf der Landwehr (K 347) verstetigt wird.

Die Hauptzu- und -abfahrt zum Lidl-Markt geschieht sowohl für die Kunden-PKW (69 EP) als auch für die LKW-Anlieferung von Norden her über diesen neuen Knoten. Eine untergeordnete PKW- Zu- und -abfahrt ist auch von der Arnswalder Straße aus möglich. Die Benutzung des Parkplatzes als Abkürzung zwischen Landwehr und Arnswalder Straße wird durch den Versatz dieser Zufahrten zwar nicht gänzlich unterbunden, zumindest aber umständlicher und dadurch unattraktiver gemacht. Um dies zu unterstützen, werden in der Planzeichnung deshalb „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt. Für die erforderliche Verlegung der Trafo-Station an die nordwestliche Grundstücksecke wird dort eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die mit einer Größe von 5 x 5 m neben der Trafostation selbst auch die erforderlichen Umgänge für Revisionszwecke umfasst.

Die Anliefer-LKW müssen den Bereich zwischen dem Westgiebel / Eingangsbereich des Marktgebäudes und den Stellplätzen für die erforderlichen Rangiervorgänge hin zur Anlieferzone nutzen. Aus straßenplanerischer Sicht wird seitens der Region Hannover darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die K 347 sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich vom Vorhabenträger zu tragen sind. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen und die Ausführungspläne abzustimmen.

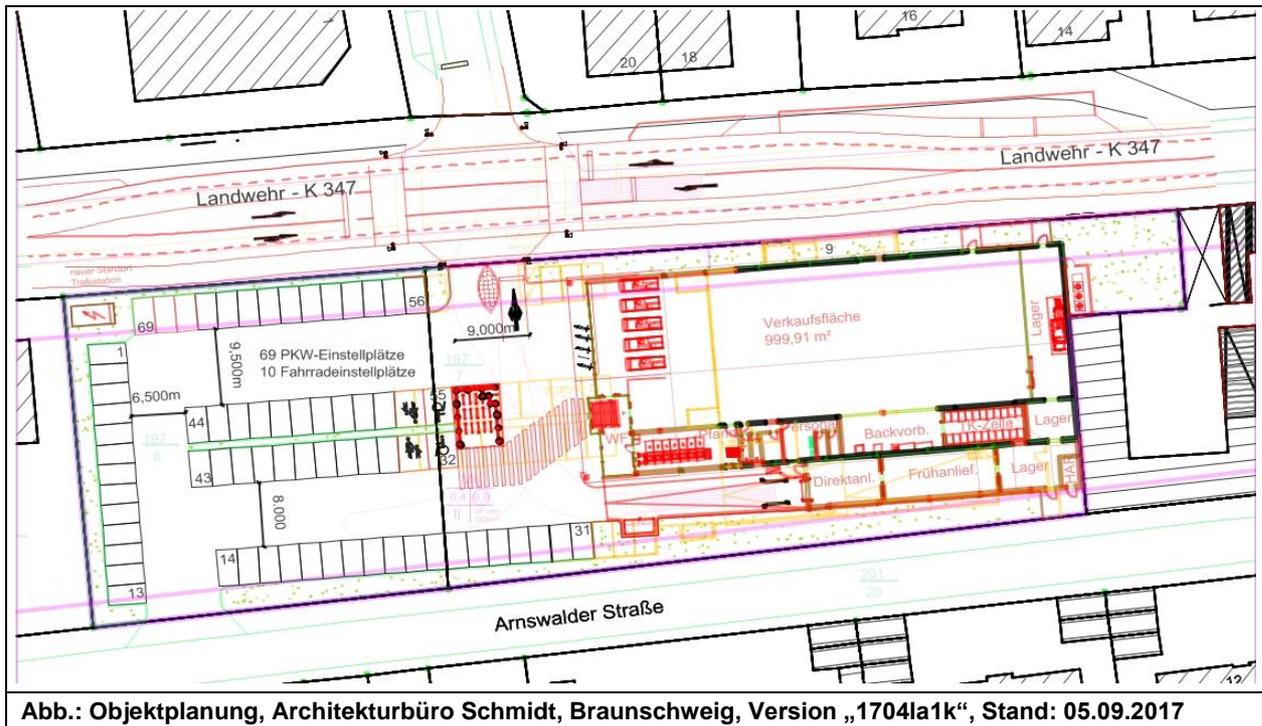


Abb.: Objektplanung, Architekturbüro Schmidt, Braunschweig, Version „1704la1k“, Stand: 05.09.2017

2.3 Lärmsituation und Schutzmaßnahmen

Im Vorfeld der Planungen wurde die Lärmsituation im Plangebiet und seiner Umgebung untersucht, um auf diese Weise Kenntnisse über die Belastungen zu erlangen und ebenso Hinweise für die etwaig erforderlichen Schutzmaßnahmen zu bekommen. Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Marktes durchgeführt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen gehen aus den entsprechenden Ergebnistabellen im Schalltechnischen Gutachten hervor. Dabei werden die Lärmarten unterschieden nach Anlagen- und Verkehrsgeräuschen untersucht.

Im Bereich der Parkplätze, der Anlieferung sowie der Rückkühlaggregate auf der Ostseite des Gebäudes werden Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, um die von diesen Bereichen ausgehenden Betriebsgeräusche gegenüber der umliegenden Wohnbebauung abzupuffern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenmaße von 2,0 m (Bereich Rückkühler) und 1,7 m (Bereich Anlieferung) beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP 0,00 relativ) auf der Westseite des Gebäudes, Höhe OK Parkplatz / Zuweg in Gebäudemitte.

A) Anlagengeräusche

I. Parkplätze: Umrechnung auf PKW-Bewegungen / h und Stellplatz: (gemäß Planung: 69 Stellplätze) tags: 2.750 Bewegungen : 16 h : 69 St. = 2,43 Bewegung je Stunde je Stellplatz. Der Schalleistungspegel der Stellplätze beträgt insgesamt: $L_{WA} = 91,7 \text{ dB(A)}$

II. LKW An- und Abfahrten: Nach Auskunft des Marktbetreibers finden täglich im Durchschnitt 4 Anlieferungen mit LKW statt. Für die An- und Abfahrten der LKW werden täglich zur Sicherheit 6 LKW in der Tageszeit, davon 1 LKW während der Ruhezeit angesetzt. Dabei wird für einen LKW zusätzlich der Betrieb eines Kühlaggregate berücksichtigt (während der Ruhezeit, während der Fahrt und der Entladezeit). Für jede LKW-Bewegung (An- und Abfahrt, Rangieren) wird ein schallrelevanter Zeitraum von 5 min / LKW angesetzt. Der Schalleistungspegel für die LKW-Zufahrten wird als Linienschallquelle auf die Fahrtstrecke auf dem Anlagenge-

lände gelegt. Im Zusammenhang mit der Markterweiterung wird die Laderampe verlängert, was bei der Bemessung der Länge der Lärmschutzwand zu berücksichtigen ist. Der für einen LKW („langsam beschleunigend“) anzusetzende anlagenbezogene Schalleistungspegel beträgt $L_{WA} = 100,7$ dB(A), der Schalleistungspegel für das Kühlaggregat beträgt: $L_{WA} = 98$ dB(A).

III. Entladetätigkeiten: Für das Entladen der 6 LKW wird jeweils ein schallrelevanter Zeitraum von 20 min / LKW in der Tageszeit in Ansatz gebracht, davon eine Entladung während der Ruhezeit. Entladungen zur Nachtzeit werden wegen möglicher Richtwert-Überschreitungen nicht angesetzt. Der für Entladetätigkeiten (z.B. mit Palettenhubwagen, Rollcontainern oder Kleinstaplern) anzusetzende Schalleistungspegel beträgt: $L_{WA} = 89,8$ dB(A). Der Schalleistungspegel für die Entladetätigkeit wird als Flächenschallquelle auf den Bewegungsraum gelegt.

IV. Lüfter /Klimatechnik:

Ein für die Klimatechnik benötigter Rückkühler wird im östlichen Bereich im Anschluss an die Lagerräume berücksichtigt. Der Bereich des Rückkühlers ist mit einer 2 m hohen Wand umgeben. Die Aggregate werden jeweils im Dauerbetrieb angesetzt. Den Herstellerangaben werden die folgenden Ansätze entnommen: Rückkühler Fa. Günther, GFW 090.1/3 - S(S) - F4/03/6P Schalleistungspegel: $L_{WA} = 69$ dB(A) bei 1,70 m Höhe der Schallquellen über Gelände

V. Einkaufswagen: Während das Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage (zum Auto und zurück) bereits unter I. „Parkplätze“ enthalten ist, wird für das schallrelevante Zusammenschieben der leeren Einkaufswagen im Bereich der Einkaufswagenbox folgender zusätzlicher Ansatz gewählt: Es wird davon ausgegangen, dass alle PKW-Kunden einen Einkaufswagen verwenden. Für das Zusammenschieben wird ein Zeitraum von 5 sec. / Ereignis angesetzt. Unter Berücksichtigung der unter I. genannten Parameter ergibt sich eine tägliche Einwirkdauer von 7,10 min. / Stunde. Der anzusetzende Schalleistungspegel beträgt: $L_{WA} = 96$ dB(A)

B) Verkehrsgeräusche

Grundlegende Ausgangswerte zur schalltechnischen Beurteilung des Verkehrs auf der Straße "Landwehr" sind Verkehrszahlen, die dem „Konzept für eine nachhaltige Mobilität“, aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand 15.09.2014, entnommen wurden. Dieser sind die Verkehrszahlen im Planungsnullfall als Prognosebelastung für das Jahr 2030 zu entnehmen. Es wurden folgenden Verkehrszahlen zugrunde gelegt:

„Landwehr“ von Westen kommend bis zur Einmündung der „Königsberger Straße“:	12.800 KFZ / 24h LKW-Anteil: 8,3 % tags/nachts
„Landwehr“ von der Einmündung der „Königsberger Straße“ bis zum Ende des Betrachtungsbereichs :	15.000 KFZ / 24h LKW-Anteil: 8,3 % tags / nachts
„Königsberger Straße“: 3.400 KFZ / 24 h: Für diesen Bereich liegen keine Verkehrsanteile vor.	dementsprechend werden hier auf der sicheren Seite 20% / 10% tags / nachts als Standardwert angesetzt. Zusätzlich wird die Ampelanlage an der Kreuzung Landwehr / Königsberger Straße berücksichtigt.

In der Beurteilung ist zu unterscheiden zwischen Emissionen aus Verkehr und solchen aus Anlagen. Die Verkehrslärmemissionen und -immissionen sind gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) grundsätzlich zu berechnen. Die Methode für die Berechnung des Straßenlärms ergibt sich aus Anlage 1 der Verkehrslärmschutzverordnung: „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 90). Die **DIN 18005** „Schallschutz im Städtebau“ enthält Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung und benennt Orientierungswerte.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm** - dient zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**BImSchG**) unterliegen. Die TA Lärm findet u.a. auch Anwendung bei der Prüfung der Einhaltung des § 22 BImSchG („Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen“).

Tab.: Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm		
Gebietsart	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Industriegebiete (GI)	70	70
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Kern- (MK), Dorf- (MD) und Mischgebieten (MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
 Für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgebieten, Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist darüber hinaus ein sog. „Ruhezeiten-Zuschlag“ von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

Tab.: Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005		
Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Gewerbe- (GE) und Kerngebiete (MK)	65	55/50
Dorf- (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	45/40
Reine Wohngebiete (WR)	50	40/35

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Schutzbedürftigkeit: In der Nachbarschaft des Marktstandortes befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen, die gemäß den o.g. Baugebietskategorien wie folgt eingestuft werden:

- Die Gebäude nördlich der Straße "Landwehr", und zwar zwischen der „Saarstraße“ und der „Königsberger Straße“ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 A „Landwehrunterführung“, 2. Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge. und werden gemäß dortiger Festsetzung als Mischgebiet (MI) eingestuft.
- Der Bereich südlich und nördlich der Arnswalder Straße (inkl. LIDL-Grundstück) liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge.. Der Bebauungsplan setzt für die entsprechenden Bereiche ebenfalls ein Mischgebiet (MI) fest.
- Für die Gebäude nördlich der Straße "Landwehr", und zwar zwischen den Straßen "Kleiner Tösel" und der „Königsberger Straße“, liegt kein gültiger Bebauungsplan vor. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche dar. Das Verwaltungsgericht Hannover hat allerdings in einem Urteil aus dem Jahr 2009 den betroffenen Bereich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, weil er eine einheitliche Prägung durch freistehende Einfamilien- und teilweise auch kleinere Mehrfamilienhäuser aufweist.

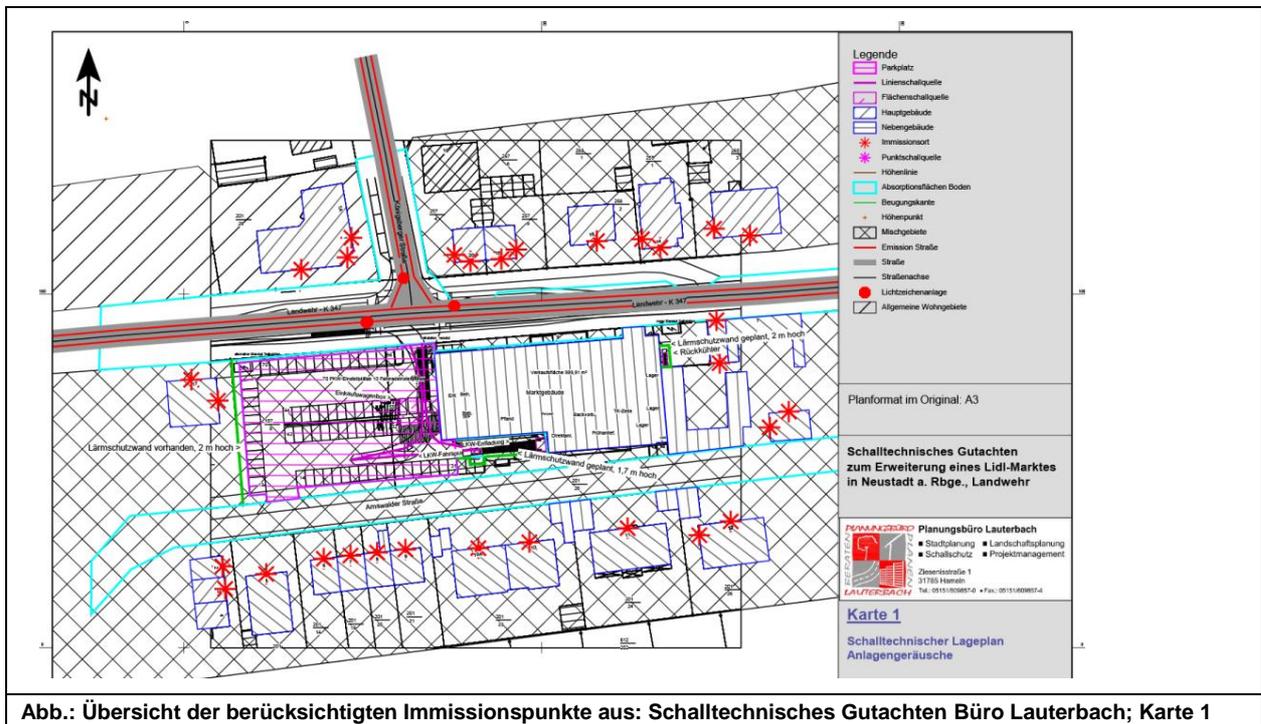


Abb.: Übersicht der berücksichtigten Immissionspunkte aus: Schalltechnisches Gutachten Büro Lauterbach; Karte 1

Die Lärmschutzwand zum westlich angrenzenden Anwesen ist bereits vorhanden (2 m hoch, Sichtbeton). Der Bau je einer Lärmschutzwand im Bereich des Rückkühlers sowie der Entladung erfolgen im Rahmen der Umsetzung dieses B-Plans. Demnach betragen die Beurteilungspegel für Anlagengeräusche tags maximal 58 dB(A) (Haus Königsberger Straße 1, 2.OG, Süd und Südost), womit der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Wohngebiete (55 dB(A)) um 3,0 dB(A) überschritten wird. Diese Überschreitung resultiert im Wesentlichen aus der Parkplatznutzung und tritt demgemäß nur tagsüber im Zeitraum von 06 - 22 Uhr auf.

Die Überschreitungen am Wohngebäude Königsberger Straße 1 sind als hinnehmbar anzusehen, da der aus Verkehrsgereuschen resultierende Beurteilungspegel durch die Straße „Landwehr“ am Haus Königsberger Straße 1 tags 71 dB(A) betragen wird. Der berechnete Beurteilungspegel aus Anlagengeräuschen bleibt mit 58 dB(A) deutlich dahinter zurück. Insofern sind aufgrund der bereits vorhandenen Fremdgeräusche (Verkehrslärm) keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen infolge der zu beurteilenden Anlage zu befürchten (siehe TA Lärm, Pkt. 3.2.1, Absatz 5).

Die Wohngebäude sind somit auch nicht gegenüber dem Markt zu schützen, da dieser nicht als relevante Schallquelle anzusehen ist. In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Landwehr 14, Süd, EG), so dass der Richtwert Nacht für Misch- bzw. Dorfgebiete (45 dB(A)) um mindestens 14 dB(A) unterschritten wird.

Grundlage bilden jeweils die den Berechnungen zu Grunde gelegten Rechenansätze sowie Lärm-minderungs- bzw. Schallschutzmaßnahmen, hier insbesondere:

- Verkaufsfläche maximal 1.000 m²
- maximal 6 LKW-Anlieferungen / Tag zur Tageszeit, keine Nachtanlieferungen nach dem heutigen Stand der Technik; kann durch Weiterentwicklung der Liefertechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis vorzubringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Hierzu sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Betreiber und der Stadt Neustadt a. Rbge. zu schließen.
- Begrenzung der Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf den Zeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr
- asphaltierte Fahrgassen oder Verwendung von Pflastersteinen ohne Fase
- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen bei gepflasterten Fahrgassen (Fuge > 3 mm).

Fazit: Das vorliegende Schallgutachten weist nach, dass die geplante Nutzung an dem vorgesehenen Standort nachbarverträglich realisiert werden kann. Da die im Gutachten aufgeführten Vorgaben zur Schallminderung nicht im Einzelnen festgesetzt werden können, bedarf es eines abschließenden Verträglichkeitsnachweises im Baugenehmigungsverfahren.

Zur Sicherung der Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen – insbesondere Wohnen - wird textlich festgesetzt, dass der von dem Lebensmitteldiscounter und seinen zugehörigen Nebenanlagen ausgehende Störgrad maximal dem Störgrad entsprechen darf, der in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Aus diesem Grunde werden an der Westgrenze des Parkplatzes, im Bereich der Anlieferung und im Bereich der Rückkühlung Lärmschutzwände zum Nachbarschutz festgesetzt.

2.5 Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden orientierende Bodenuntersuchungen und Bodenuntersuchungen zur Erkundung der allgemeinen Baugrundeigenschaften und Altlasten im Bereich der geplanten Erweiterung beauftragt. Auslöser für die Untersuchungen ist eine früher unter dem jetzigen LIDL-Markt gelegene Verunreinigung des Bodens durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), die durch bis ins 18. Jhdt. zurückreichende verschiedene gewerblich-industrielle Nutzungen des Grundstücks verursacht worden war, darunter ein Sägewerk, eine Katalytfabrik (Herstellung von Anzündern aus ölgetränkten Torfen), eine Tischlerei mit Eigenverbrauchstankstelle sowie schließlich eine Strumpffabrik. Für die vorgenannten Verunreinigungen wurde im Jahre 2004 ein Sanierungskonzept erarbeitet (CONSENS Umweltplanung GmbH, Bremen) und die Dekontamination mittels Bodenaustausch bei gleichzeitiger Wasserhaltung umgesetzt. Im Zuge des Neubaus des Lidl-Marktes wurden große Teile des belasteten Bodens entsorgt. Es verblieb aus baulichen Gründen allerdings eine Restkontamination sowohl im Grundwasser als auch im Boden.

Durch die im Rahmen des o.g. Gutachtens durchgeführten Untersuchungen sollten mögliche weitere Verunreinigungen des Bodens erkundet und im Hinblick auf die mögliche Verwertung des Bodens bewertet werden, der im Zusammenhang mit den erforderlichen Gründungsarbeiten für die Markterweiterung anfällt. Weiterhin erfolgte eine Darstellung der erkundeten Baugrundverhältnisse, der hydro-geologischen Gegebenheiten und der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Bei den Bodenproben ergaben sich folgende Analyseergebnisse:

Mineralöl-Kohlenwasserstoffe – MKW: Der ermittelte Mineralöl-Kohlenwasserstoff-Gehalt (MKW) liegt unter der Nachweisgrenze des Analyseverfahrens und gibt keine Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodens durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW). MKW sind im Boden nicht vorhanden.

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK): Der Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ist gering, eine PAK-Belastung des Bodens nicht gegeben.

Die Gehalte der 13 Bodenproben an PAK liegen im Bereich der Zuordnungswerte Z 0 - Z 2 der TR LAGA M 20 (2004), bei Anwendung der Klammerwerte im Bereich Z 0 - Z 1. Bei den geplanten Baumaßnahmen fällt somit Boden maximal mit dem Zuordnungswert Z 2 nach TR LAGA M 20 (2004) an.

Die Schwermetall- und Arsengehalte liegen auf einem geogenen Niveau und geben keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens mit diesen Elementen. Der Gehalt der Bodenprobe S 6 /1 an Cyanid-gesamt liegt unter der Bestimmungsgrenze des Analyseverfahrens.

Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromate): Die Gehalte der untersuchten Bodenproben an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX-Aromate) liegen unter der Bestimmungsgrenze des Analyseverfahrens; eine Verunreinigung des Bodens ist nicht gegeben.

Im Falle von Bauarbeiten erfolgt die Bewertung des anfallenden Bodenaushubs nach der Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 5. November 2004. Die Gehalte der Bodenprobe S 6/1 (Mutterboden + Sande) an den untersuchten Substanzen liegen im Bereich des Zuordnungswertes Z 1 der TR LAGA M 20 (2004). Böden der Einbauklasse 1 sind für eingeschränkten offenen Einbau in technischen Bauwerken geeignet, so dass keine besondere Behandlung von Aushub erforderlich wird.

Nach Aussage der Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist das Planungsgebiet insgesamt als alllastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG geführt, da hier durch die frühere Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Das Plangebiet wird bei der Region Hannover mit der Altstandortnummer 253.011.5.230.0092 geführt. Aus diesem Grund wird das Plangebiet in der Planzeichnung vollständig gemäß § 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB gekennzeichnet.

Für eine gewerbliche Nutzung stellen diese Restkontaminationen zwar kein Hindernis dar, jedoch ist die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Folgenden Hinweise und Auflagen sind zu beachten; die Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen:

Hinweise:

- Bei Eingriffen in den Boden ist ggf. mit dem Anfall belasteter Böden zu rechnen, die entsprechend bereit zu stellen sind und erst nach einer Analyse gemäß LAGA M20 abtransportiert werden dürfen. Außerdem ist bei ggf. notwendigen Grundwasserabsenkungen mit dem Anfall belasteten Wassers zu rechnen, dass erst nach einer Vorbehandlung in den Kanal eingeleitet werden darf.
- Die bei dem Umbau anfallenden Abfälle sind gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Grundsätze und Pflichten der Abfallerzeuger, Abfallhierarchie, § 6 KrWG). Diesbezüglich wird insbesondere auf die §§ 6-9 des KrWG (u.a. Verwertungsgebot, Vermischungsverbot) hingewiesen.
- Im Zuge der Baumaßnahme können auch Abfälle anfallen, die gefährliche Stoffe enthalten (kurz: „gefährliche Abfälle“ oder auch „Abfälle zur Beseitigung“). Diese Abfälle sind einer geeigneten, fachgerechten Entsorgung / Beseitigung zuzuführen. Sie sind der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS) anzudienen.
- Bei der Herrichtung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.
- Mutterböden und deren Verwertung unterliegen den Anforderungen des Baurechts.

Auflagen:

- Die qualitativen Nachweise für eine externe Verwertung des Bodens sind der Unteren Abfallbehörde (UAB) vor einer Abfuhr zur Prüfung vorzulegen. Erst nach Freigabe durch die UAB darf mit der Abfuhr begonnen werden.
- Für die einzelnen Abfallstoffe/ -ströme sind der Region Hannover, UAB die vom Auftraggeber gewählten Entsorgungsunternehmen mitzuteilen bzw. mit ihr abzustimmen.
- Die entsprechenden Nachweise über die Verwertung / Entsorgung sind der UAB unaufgefordert vorzulegen.
- Um diesen Nachweis zu erbringen, ist das Material in max. 300 m³ großen Haufwerken ortsnah aufzuhalten und gemäß LAGA PN 98 zu beproben.
- Die Proben sind gemäß LAGA-TR Boden in einem zugelassenen Labor zu untersuchen.
- Mit den Probenahmen ist ein fachkundiger Gutachter zu beauftragen.
- Sollten die Untersuchungsergebnisse einen Schadstoffgehalt größer als der Zuordnungswert Z 2 gemäß LAGA M20 ergeben, so sind diese Böden - unter Berücksichtigung des Abgrenzungserlasses des MU - der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS) anzudienen.
- Die Deklarationsanalytik der mineralischen Straßenausbaustoffe richtet sich nach dem Untersuchungsumfang der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall sowie den Annahmekriterien des Entsorgers / des Verwerter.
- Für die gesamte Entsorgung ist eine Dokumentation zu erstellen und der UAB unaufgefordert und umgehend nach Beendigung der Baumaßnahme zu übersenden.
- Der Baubeginn ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) bei der UAB anzuzeigen.
- Vom Bauherren ist ein Ansprechpartner für Entsorgungsfragen zu benennen.
- Der UAB ist die Teilnahme an Baubesprechungen zu ermöglichen.

Beurteilung des Baugrundes

Bei Errichtung der geplanten Erweiterung analog zur bestehenden Bebauung mittels Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten und einer frostfreien Gründung in 0,8 m unter OKFF liegt das Gründungsniveau für die Einzel- und Streifenfundamente im Bereich der aufgefüllten Sande (bestehender Unterbau des Parkplatzes) bzw. den unterlagernden Schluffen. Im Bereich der geplanten Rampe liegt die Gründungsebene im Bereich der Fein- und Mittelsande (Sondierung S 6). Die im Bereich der Gründungsebene (0,8 m unter OKFF) für die Gebäudefundamente anstehenden, aufgefüllten Sande und Schluffe weisen eine ausreichende bis bedingt ausreichende Tragfähigkeit auf, um die auftretenden Lasten abzutragen. Die geplante Erweiterung des Marktes kann in dieser Ebene gegründet werden.

Die neuen Fahrbahnen und Parkplatzflächen sind unter Beachtung der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012 (RStO 12) zu erstellen. Für die Fahr- und Parkflächen ist nach Tabelle 4 der RStO 12 die Belastungsklasse Bk 1,0 anzusetzen. Aufgrund der geologischen Situation (oberflächennah anstehender Schluff mit Frostempfindlichkeitsklasse 3, Gefahr von Staunässebildung) ist laut Bodengutachten ein Mindestaufbau der Trag- und Frostschuttschicht von 65 cm erforderlich.

Grundwasser und Oberflächenentwässerung

In Tiefen zwischen 1,4 und 1,7 m unter Geländeoberkante (GOK) wurde Grundwasser angetroffen. In den Sanden ist ein freier Grundwasserleiter ausgebildet. Es ist mit Schwankungen des Grundwasserspiegels um 0,5 - 0,6 m zu rechnen. Der im Bereich der Sondierungen S 1 bis S 5 ab 0,6 - 0,9 m Tiefe anstehende Schluff ist als gering durchlässig anzusprechen und für die Niederschlagsversickerung nicht geeignet. Eine Niederschlagsversickerung wäre in den Fein- bis Mittelsanden erst ab 1,6 m Tiefe möglich. Jedoch wird die Niederschlagsversickerung in den Sanden durch den hohen Grundwasserstand eingeschränkt.

Eine Versickerung der Niederschläge von den Parkplatz- und Dachflächen auf dem Grundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Schluffe und dem hohen Grundwasserstand in den Fein- bis Mittelsanden nicht oder nur sehr bedingt möglich.

Aus diesem Grunde muss eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers wie bisher in den städtischen Regenwasserkanal erfolgen. Die Niederschlagsmengen werden sich allerdings nicht vergrößern, weil der Umfang der versiegelten Flächen im Plangebiet nicht zunimmt. Der vergrößerten Gebäudegrund- und Dachfläche einerseits steht eine verkleinerte Parkplatzfläche andererseits gegenüber.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung wird durch die nachfolgend aufgeführten Träger wahrgenommen:

Elektrizität und Erdgas	Stadtwerke Neustadt a. Rbge. Ein Umsetzen einer bestehenden Trafostation an den neuen Standort (Nordwest) sowie die damit verbundene Ver- und Umliegung der Leitungen erfolgt im Rahmen der Umsetzung dieser Bauleitplanung.
Trinkwasser	Wasserverband Garbsen-Neustadt
Schmutzwasser	Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. / Trennsystem
Oberflächenwasser	Eine Versickerung der Niederschläge von den Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Schluffe und dem hohen Grundwasserstand in den Fein- bis Mittelsanden nicht oder nur bedingt möglich. Das Oberflächenwasser wird wie bisher in den RW-Kanal eingeleitet.
Löschwasser	Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 96 m ³ /h über die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt über Entnahmestellen in Nähe des Plangebietes. Nach schriftlicher Auskunft der Stadtnetze Neustadt GmbH & Co. KG kann für das Plangebiet über dort befindliche Hydranten derzeit eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 192m ³ /h über einen Zeitraum von zwei Stunden im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden; das ist die doppelte Menge der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW geforderten Menge. Unabhängige Löschwasser-Entnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. sind somit nicht erforderlich.
Abfall	„aha“ - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Alle Erschließungsbereiche des Plangebietes, die zum Zwecke der Entsorgung künftig befahren werden, müssen Lkw - geeignet ausgelegt werden. Die Entsorgung geschieht über den schon eingerichteten Punkt an der Arnswalder Straße. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geht davon aus, dass die Rahmenbedingungen der Abfallentsorgung durch die geplante Erweiterung nicht beeinflusst werden. Zur Abfuhr von Abfallbehältern werden die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt. Es wird zudem davon ausgegangen, dass private Verkehrsflächen zum Zwecke der Entsorgung befahren werden müssen und auch können.
Telekommunikation	Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG.

2.7 Aspekte des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein heute bereits bebautes Einzelhandelsgrundstück mit zugehörigen Stellplätzen und entsprechend hoher Frequentierung durch Kunden- und Lieferverkehre. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zwecks Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes zwar erhöht, aber dadurch wird nicht der Anteil an versiegelter Grundstücksfläche vergrößert, denn dort, wo künftig Überbauung durch das Gebäude stattfinden kann befinden sich heutzutage voll versiegelte Parkplätze. Da durch die Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen hervorgerufen werden sind keine Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz zu erwarten. Belange des Hochwasserschutzes sind

durch die Umsetzung der Planung ebenfalls nicht betroffen, da keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht und sich damit die Menge der abzuleitenden Niederschläge gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erhöht.

Hinsichtlich der Begrünung ist festzustellen, dass in den das Plangebiet nördlich und südlich begrenzenden Randbereichen geringe Anteile von bodendeckenden Pflanzen vorhanden sind. Der nordöstliche Grundstücksteil zur Landwehr (K 347) hingegen ist vollständig mit bodendeckender Bepflanzung versehen. Weiterhin sind im Bereich des bestehenden Parkplatzes zwei kleinere Laubbäume vorhanden: einer nahe der südlichen Zufahrt von der Arnswalder Straße und einer in dem mittig im Parkplatz gelegenen Kiesbett.

Da die Aufteilung des Grundstückes und die Anordnung der Parkplätze im Wesentlichen erhalten bleiben ist davon auszugehen, dass auch künftig in den Randbereichen Begrünung vorgesehen wird. Dies ergibt sich bereits aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, die im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden darf (vergl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Damit bleibt rechnerisch das 0,16-Fache der Grundstücksfläche unversiegelt und steht für Bepflanzungen zur Verfügung. Dies ergibt de facto eine Fläche von 774 m², für die ein diesbezügliches Konzept im Rahmen der Objektplanung für das Gebäude und die Außenanlagen zu entwickeln und umzusetzen ist.

Belange der Öffentlichkeit sowie Bedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere der Nachbarn des Plangebiets werden durch die Umsetzung der Planung nicht berührt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Feststellung, dass die Immissionssituation sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht negativ entwickelt. Zur Sicherung der Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen – insbesondere Wohnen - wird textlich festgesetzt, dass der von dem Lebensmittelmarkt und seinen zugehörigen Nebenanlagen ausgehende Störgrad maximal dem entsprechen darf, der in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen gelten. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der aktuellen Nutzung durch Einzelhandel sowie die nur sehr spärlich vorhandene Vegetation ist ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung allerdings unwahrscheinlich. Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Als aktiver Beitrag zum Klimaschutz sowie auch zur Verbesserung des Ortsbildes wird die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen in der Planzeichnung textlich festgesetzt. Im Plangebiet sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm; jeweils mind. 6 m² offene Baumscheibe; Pflanzgrube mind. 1,5 m tief bei mind. 12 m³ durchwurzelbarem Bodenraum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode zu pflanzen, die auf die bauliche Verlegung der Grundstückszufahrt von der Landwehr folgt. Die Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

2.8 Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für die Stadt Neustadt a. Rbge. weist im Plangebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe keine Baudenkmale aus. Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollten Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es sich für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Dieser vorgenannte Hinweis wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

3 Flächenübersicht

	Flächenwert	%-Anteil
Plangebiet	4.838 m ²	100,000 %
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“	4.813 m ²	99,995 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	25 m ²	0,005 %

4 Durchführung und Kosten

Die Planungen werden in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt. Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

5 Aufstellungsverfahren

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter 20.000 m². Es wird daher das Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet. Der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind in diesem Verfahren nicht erforderlich, und auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Folgende Angaben sind umweltbezogenen verfügbar:

„Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften im Bereich der Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes, Landwehr 9 in 31535 Neustadt a. Rbge.“, März 2017, Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen

„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge.“, Juli 2017, Planungsbüro Lauterbach, Hameln

In seiner Sitzung am 28.05.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2018 in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.07.2018 bis einschließlich 15.08.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

In seiner Sitzung am 18.02.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2019 in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, 1. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am __.__.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit seiner Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen/Leine-Zeitung am __.__.2019 ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Neustadt a. Rbge., den __.__.20__

gez. Sternbeck / Bürgermeister

Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Aufgrund der 1. Änderung des B-Plan Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“ wird die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. dargestellte gemischte Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ „E“ geändert.

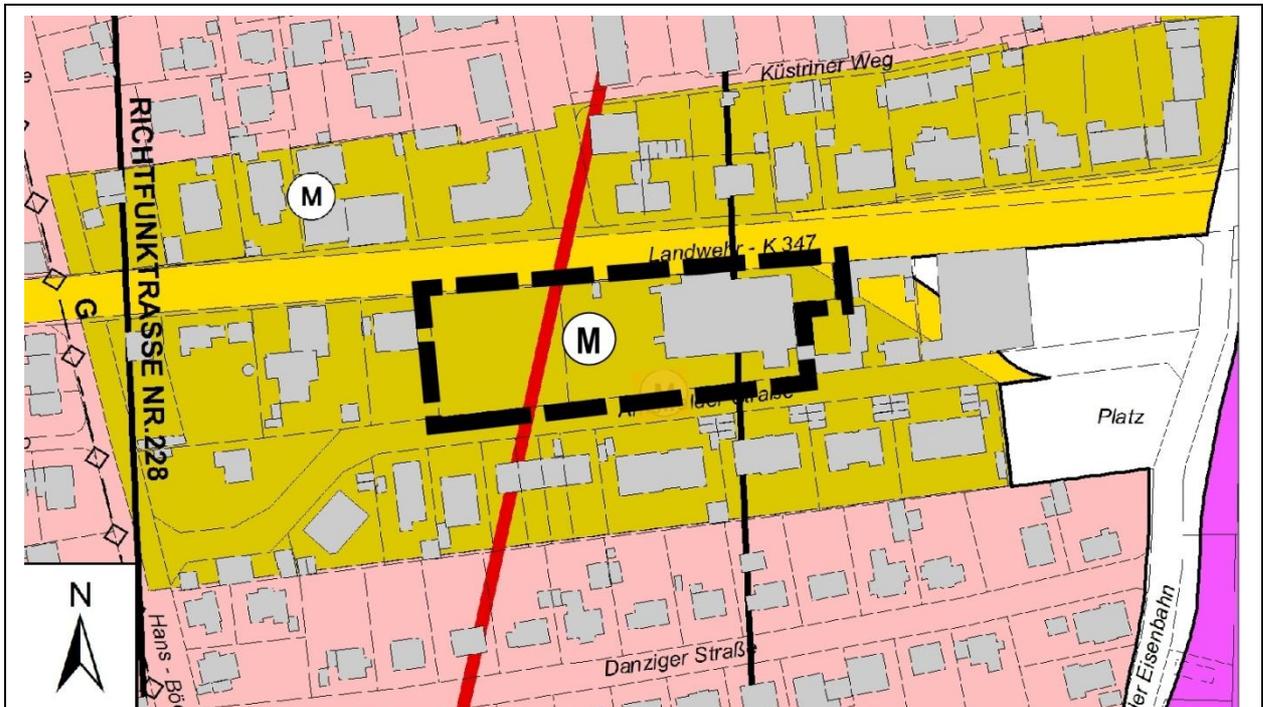


Abb.: Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplanes: „M“ (ohne Maßstab)

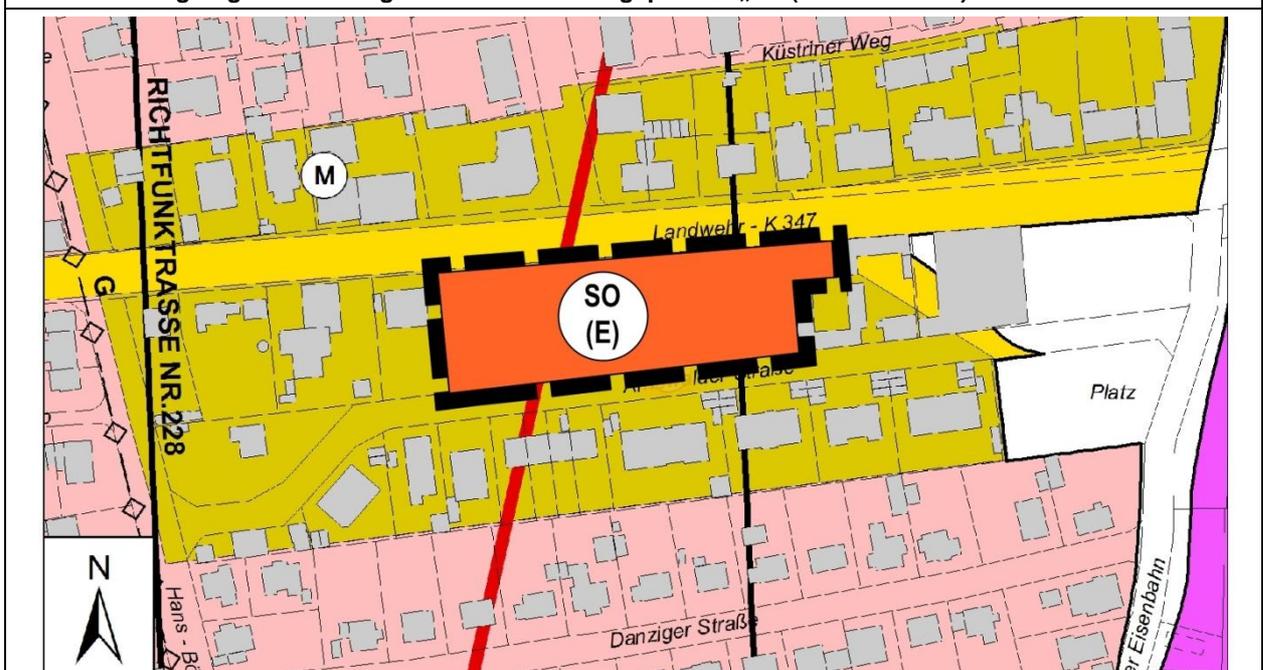


Abb.: Berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes: „SO“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (ohne Maßstab)