

Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplans
„Mühlenberg“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Hanstedt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Oktober 2017

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

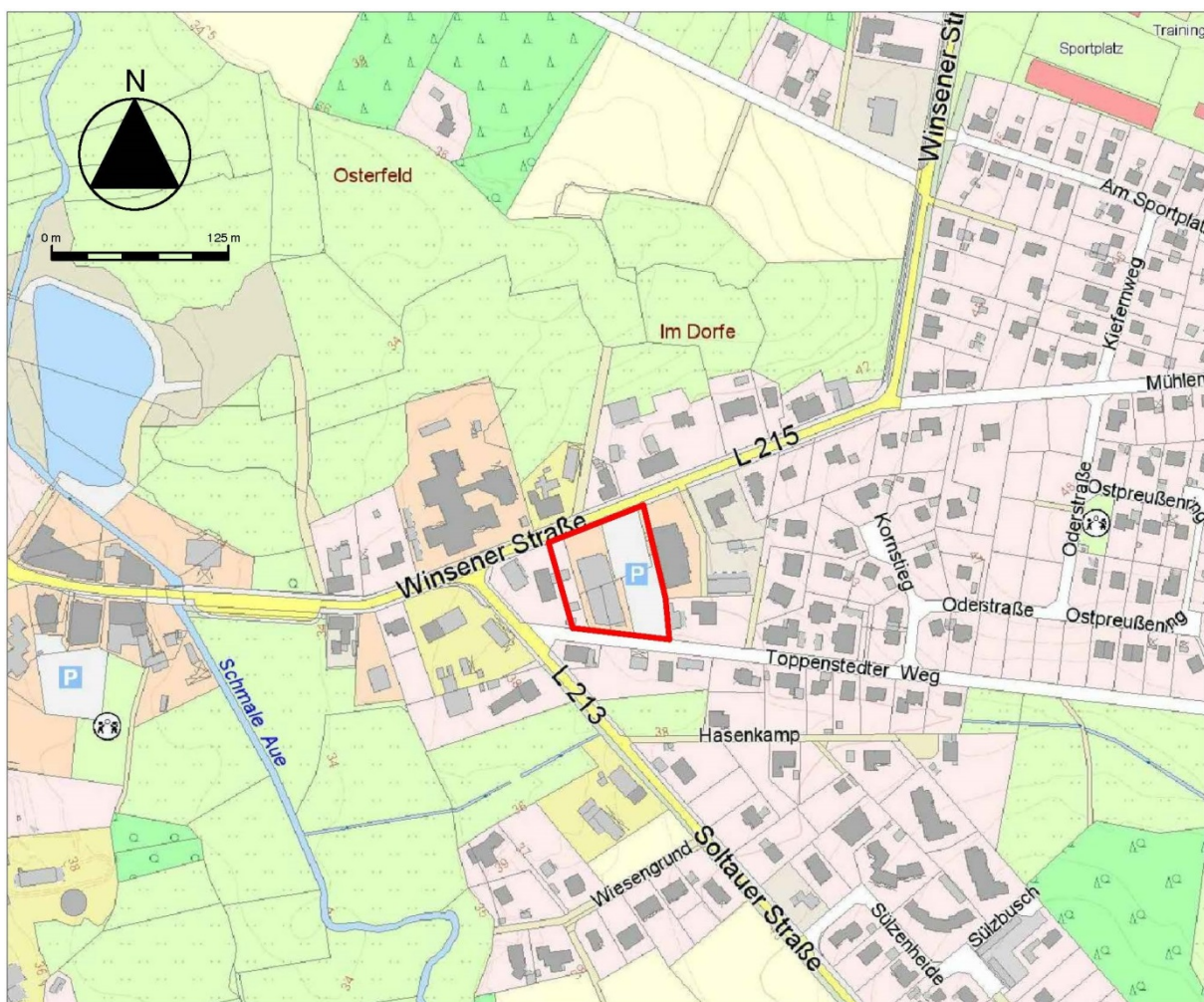
I. Allgemeines	3
1. Ausgangssituation	3
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplans	8
III. Begründung der geänderten Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3. Erhaltungsbindung	11
4. Erschließung	11
IV. Abwägung der betroffenen Belange	11
1. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung	12
2. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	12
a) Schädliche Umwelteinwirkungen.....	12
b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	12
c) Auswirkungen auf den Verkehr	12
d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich.....	13
e) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	13
f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	14
g) Auswirkungen auf den Naturhaushalt	14
3. Zusammenfassende Gewichtung	14
Verfahrensvermerke	15

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes EDEKA Conrad auf dem Grundstück Winsener Straße 36. Der vorhandene Markt mit ca. 650 m² Verkaufsfläche ist für einen Vollsortimenter zu klein und entspricht nicht mehr den aktuellen Wettbewerbserfordernissen. Der Eigentümer plant daher eine Erweiterung auf ca. 1.300 m², um Bestand und Entwicklung des Marktes langfristig zu sichern (vgl. den Lageplan auf Seite 10).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück des bestehenden EDEKA-Marktes einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Winsener Straße (L 215) am Nordrand und dem Toppenstedter Weg am Südrand (vgl. den Kartenausschnitt).

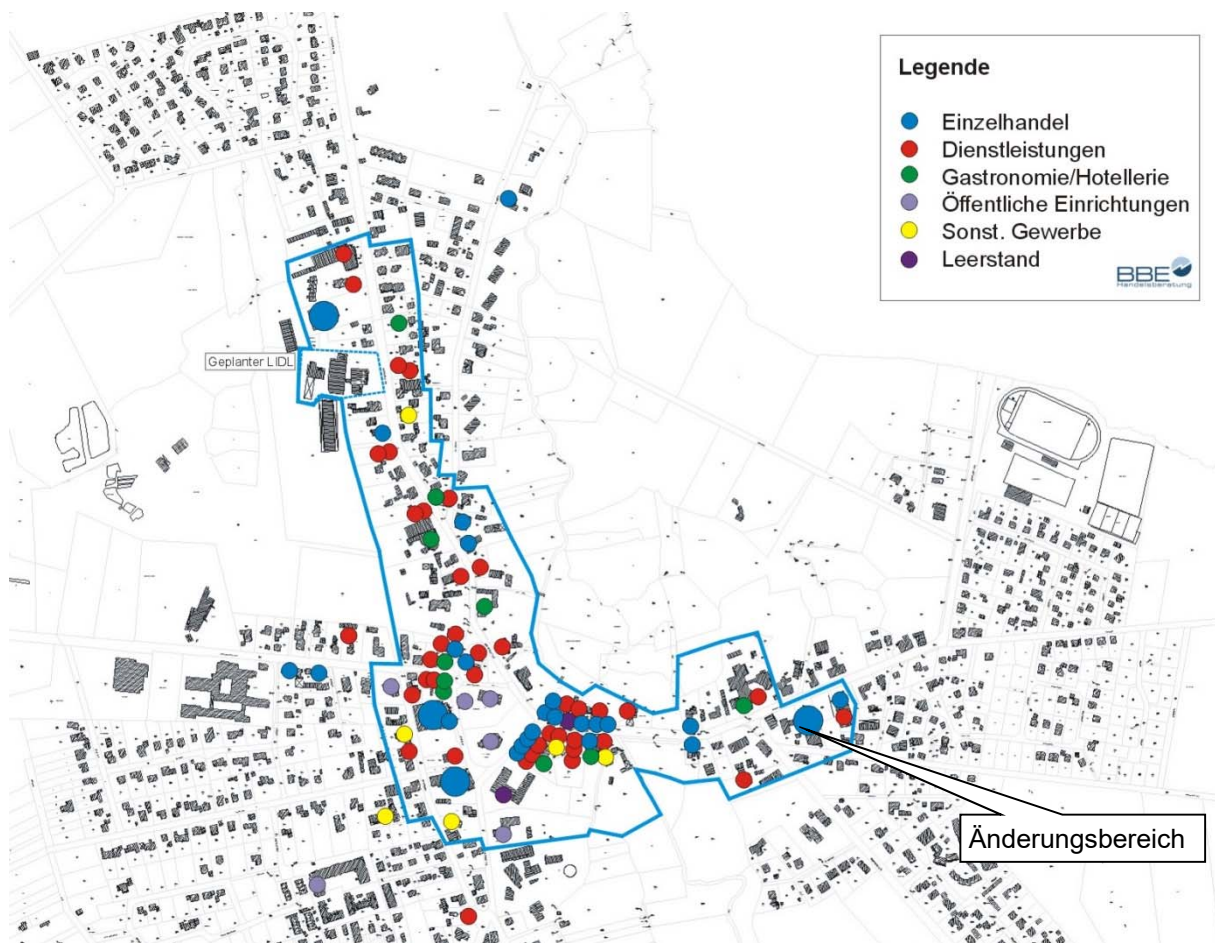


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs (rote Umrandung)

Der EDEKA Conrad dient insbesondere der Nahversorgung des östlichen Teils der Ortslage von Hanstedt mit Gütern des täglichen Bedarfs. Er liegt am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde und ist fußläufig von den neuen Baugebieten am Mühlenweg gut zu erreichen. Die beantragte Erweiterung wird bereits im „Kommunalen Einzelhandelskonzept“ für die Gemeinde Hanstedt (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, Februar 2013) als

„fortlaufende Standortsicherung“ vorgeschlagen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die geplante Erweiterung zu ermöglichen.



Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hanstedt

Quelle BBE Handelsberatung (2012)

Zur Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung, wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine „Auswirkungsanalyse“ erstellt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass für das Erweiterungsvorhaben negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können, da im Falle der geplanten Einzelhandelsentwicklung keine nachhaltige Störung der Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgungssituation und deren Entwicklung im Gemeindegebiet und darüber hinaus zu erwarten ist. Ziele der Raumordnung würden ebenfalls nicht berührt.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 2. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Ausweitung der bestehenden Nutzung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,

- wenn durch den Bebauungsplan **nicht** die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen und
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs mit den als „Sonstigen Sondergebiet“ festgesetzten Flächen von rd. 5.590 m² und einer GRZ von 0,35 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von unter 2.000 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- Bei der Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs auf 1.300 m² Verkaufsfläche handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtige Vorhaben: Bei Änderungsvorhaben gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 UVPG besteht eine UVP-pflicht für Städtebauprojekte nach Anlage 1 Nr. 18.8¹ nur, wenn **allein durch die Änderung** der Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-pflicht erreicht wird oder der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird. Das ist nicht der Fall. Die durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglichte, zusätzliche Geschossfläche liegt deutlich unter 1.200 m².
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.
- Aufgrund der geplanten Nutzung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des vorhandenen EDEKA-Lebensmittelmarktes in Hanstedt auf der Südseite der Winsener Straße.

¹ Nach der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach Nr. 18.6 beim Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die im Außenbereich gem. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 18.8 ist auch beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung (1.200 m² Geschossfläche) erreicht oder überschritten wird und für den in **sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Grundstücksnutzung auf der Südseite der Winsener Straße in Hanstedt, die das Warenangebot im Grundzentrum verbessert und die Attraktivität des Ortszentrums erhöht.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen. Aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans ist das geplante Vorhaben nicht zulässig.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Eine wesentliche Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Planung ist die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da die Änderung einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 Abs. 3 BauGB) ermöglichen soll, müssen die dafür geltenden Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Der Landkreis Harburg stellt derzeit das Regionale Raumordnungsprogramm neu auf (RROP 2025). Die Obere Landesplanungsbehörde hat das RROP 2025 am 17.03.2017 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Der erforderliche Beitrittsbeschluss des Kreistages erfolgte am 28.03.2017. Aufgrund von zwischenzeitlich zu Tage getretenen Abwägungsfehlern im Kapitel „Windenergie“ wird eine Überarbeitung und erneute Auslegung erforderlich. Das RROP 2025 wird als „sonstiges Erfordernis“ der Raumordnung herangezogen.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2025 hat der Ortsteil Hanstedt der Gemeinde Hanstedt, wie im rechtskräftigen RROP 2000 in der Fassung der Änderung und Ergänzung 2007, die Funktion „**Grundzentrum**“ im Gebiet der Samtgemeinde Hanstedt. Im Grundzentrum sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Mit der Schaffung von Flächen für die Ansiedlung von privaten Versorgungsbetrieben in Hanstedt trägt die Änderung des Bebauungsplans zur Verwirklichung dieses Zieles bei.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich außerdem aus dem Landes-Raumordnungsprogramm in der Fassung vom 08. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 01.02.2017 (Nds. GVBl. S. 26) (LROP 2017).

Die maßgeblichen Ziele für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs, die unmittelbar anzuwenden sind, finden sich in den Ziffern 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ sowie 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“:

2.2

03 ⁸ Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

2.3

02 ¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. ² Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

03 ¹ In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebiet grundzentral**).

⁵ Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Der Planstandort befindet sich im Grundzentrum und ist **insofern grundsätzlich kongruent mit der planenden Gemeinde**. Wie in der Auswirkungsanalyse festgestellt, werden die **wesentlichen Umsatzanteile (über 90 %) aus Hanstedt und dem Gebiet der Samtgemeinde (Verflechtungsbereich) rekrutiert**.

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

Der Ortsteil Hanstedt ist, wie oben ausgeführt, im RROP 2025 als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP wie auch gemäß RROP eingehalten.

- 05 **¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).** ² Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Planstandort befindet im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Hanstedt. Zudem verfügt der Projektstandort über ein hohes Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung sowie einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle „Abzweigung Egestorf“). Damit liegt der geplante Standort zweifelsfrei in einer städtebaulich integrierten Lage.

- 07 **¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).** ² Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. ³ Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“.

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

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, sodass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

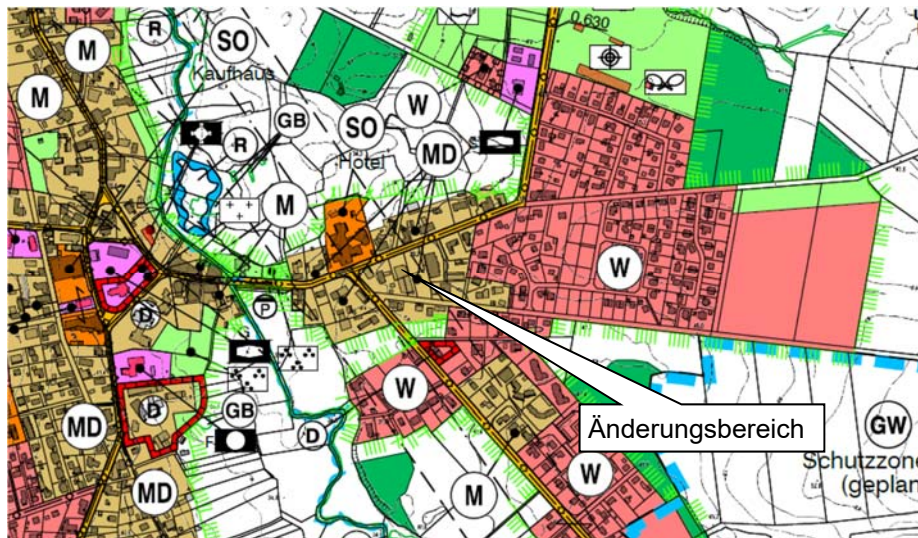
Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass infolge der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes keine Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Hanstedt oder den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Die Funktionsfähigkeit des Ortskernes von Hanstedt wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet, sondern weiterentwickelt.

Die Ziele der Raumordnung werden durch das Planvorhaben damit eingehalten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt stellt für die Flächen im Änderungsbereich „Dorfgebiet“ (MD) dar (vgl. den Planausschnitt auf der folgenden Seite).

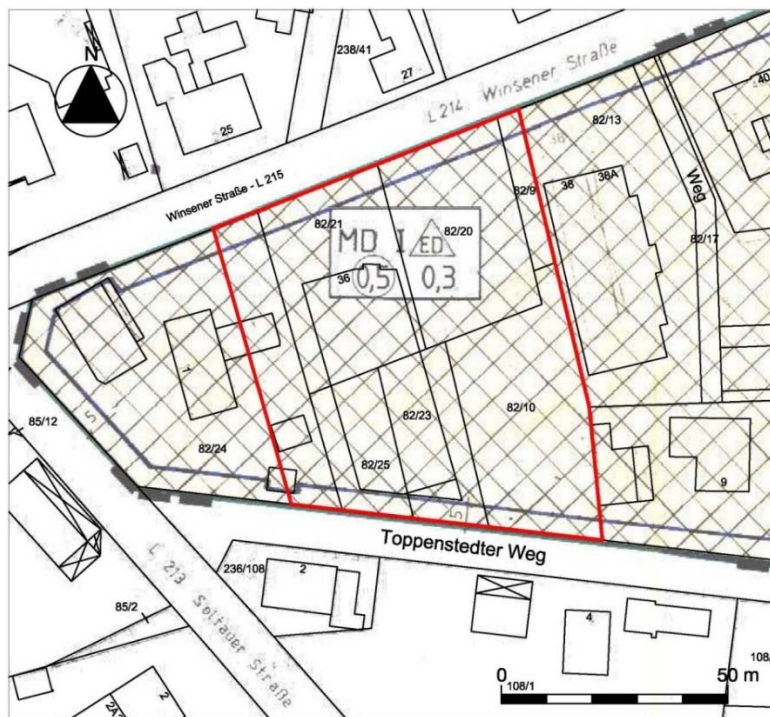
Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen der 2. Änderung ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt, ohne Maßstab, genordet

II. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Hanstedt. Das Grundstück mit dem Markt liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlenberg“, der am 24.10.1985 in Kraft getreten ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

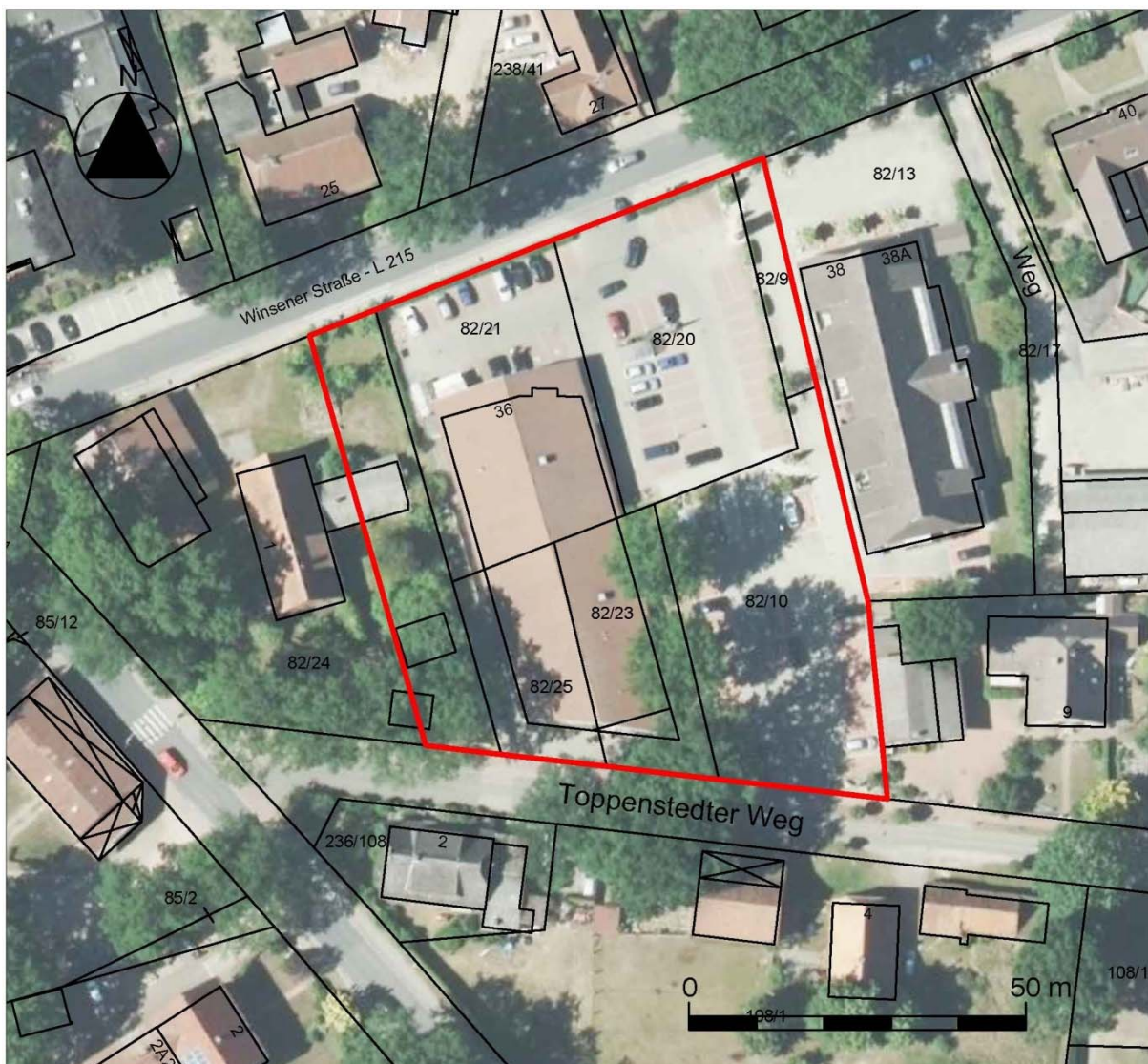
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Mühlenberg“ überlagert mit der Liegenschaftskarte und dem Änderungsbereich (rote Linie)

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Die Erweiterung des Marktes ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt das Grundstück als „Dorfgebiet“ (MD) fest mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Durch die Erweiterung wird der Markt „großflächig“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit nur in einem Kerngebiet oder in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig, nicht aber in einem „Dorfgebiet“. Eine Befreiung von der Festsetzung „Dorfgebiet“ (§ 31 Abs. 2 BauGB) hätte keine Chance. Um die Zulässigkeit zu erreichen, bleibt daher nur die Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung (= Änderungsbereich) umfasst eine Fläche von rd. 0,56 ha.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich ist bestimmt durch den EDEKA-Markt und seine Stellplätze. Bei den Erweiterungsflächen am Westrand handelt es sich um die Freiflächen und Nebenanlagen des Grundstücks „Soltauer Straße 1“. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs gibt es einige große Eichen und eine Buche.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Stand Juli 2015

III. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

1. Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, wird die bestehende Festsetzung „Dorfgebiet“ in „Sonstiges Sondergebiet“ (SO), mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ geändert. Die Größe des Änderungsbereichs umfasst rd. 5.590 m².

Die Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird durch § 1 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die gesamte Verkaufsfläche darf 1.300 m² nicht überschreiten. Untergeordnete Betriebe, wie z.B. der Bäcker mit angeschlossenen Café werden zugelassen.

Die für den Lebensmitteleinzelhandel typischen Nebensortimente aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich werden zugelassen. Dazu gehören Drogerie- und Körperpflegeartikel, Tiernahrung, Zeitschriften, Tabakwaren oder auch Schnittblumen.

Um Sonderaktionen, wie sie im Lebensmitteleinzelhandel üblich sind, zuzulassen, werden aperiodische Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Das können z.B. Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Bücher u.ä. sein.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird geringfügig auf 0,35 erhöht. Das ermöglicht den derzeit geplanten Anbau und beinhaltet Entwicklungsmöglichkeiten in kleinerem Umfang.



Erweiterung des EDEKA Conrad in Hanstedt, Winsener Straße 36
Lageplan, Marc Kottke GmbH Ingenieurbüro, Kutenholz-Essel, ohne Maßstab, nicht genordet

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ist künftig die Baunutzungsverordnung 1990 im Änderungsbereich anzuwenden. Das bedeutet, dass künftig Stellplätze mit ihren Zufahrten gem.

§ 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ anzurechnen sind. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig. Das ergibt eine GRZ von 0,525 für Gebäude, Stellplätze und Garagen zusammen. Das reicht bei weitem nicht aus. Deshalb wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen. Die Gemeinde hält im Interesse der Nachverdichtung und Innenentwicklung diesen hohen Wert für vertretbar.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aus dem Ursprungsplan unverändert mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß übernommen. Weitere Begrenzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung ergeben sich aus der „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt“. Diese gilt für den westlichen Teil des Änderungsbereichs mit dem vorhandenen Markt und der geplanten Erweiterung. In der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung der 1. Änderung wurde die Höhe der Traufe auf max. 6,5 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Auf die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift wird in der Planzeichnung der 2. Änderung hingewiesen. Zusätzliche Regelungen zur Höhenbegrenzung sind nicht erforderlich.

Der Ursprungsplan setzt für die Flächen im Änderungsbereich als Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Der Lebensmittelmarkt ist länger. Anstatt der offenen Bauweise wird daher „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt. Dabei gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Längenbegrenzung von 50 m entfällt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

3. Erhaltungsbindung

Die großen Eichen im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden, soweit dies mit der geplanten Erweiterung vereinbar ist, mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, dem Schutz des innerörtlichen Kleinklimas und dem Schutz des Ortsbildes. Lediglich eine große Buche kann nicht erhalten werden. Sie steht im Bereich des geplanten Anbaus.

4. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt wie bisher über die Winsener Straße und den Toppenstedter Weg. Die bisherige Anlieferung über den Toppenstedter Weg wird ebenfalls beibehalten.

IV. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen. Nach dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE - (BauR 11/98, S. 1198) ist in diesem Fall Richtschnur der planerischen Abwägung, dass sich die Gemeinde hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens macht. Das ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Gemeinde muss die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand ihrer Abwägung machen. Die Abwägung hat insbesondere **die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Aspekte** in den Blick zunehmen und in bewusster Kenntnis der insoweit erkennbaren negativen Betroffenheiten abwägend darüber zu befinden, ob die mit der Planung verfolgten (positiven) Zielsetzungen es im konkreten Fall rechtfertigen, die etwaigen negativen Auswirkungen in den vom Gesetzgeber ausdrücklich genannten städtebaulich relevanten Problemfeldern hinzunehmen. Insoweit präzisiert und konkretisiert § 11 Abs. 3

BauNVO das, was gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB mit dem städtebaulich relevanten „Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ ohnehin generell Gegenstand des Abwägungsprogramms nach § 1 Abs. 6 BauGB ist.

§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und nicht in den anderen Baugebieten. Aus dieser Zielrichtung der Vorschrift ergibt sich, „dass es sich stets um nachteilige Auswirkungen handeln muss“ (so Fickert / Fieseler, Komm. zur BauNVO, 8. Aufl., § 11, Rdnr. 21).

1. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wurden bereits oben in Abschnitt I. 3 behandelt. Danach ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nachteilige Auswirkungen entstehen nicht.

2. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Das geplante Vorhaben verursacht zusätzlichen Kfz.-Verkehr. Dabei handelt es sich einmal um den Pkw-Verkehr der Kunden und zum anderen um den Lkw-Verkehr der Lieferanten. Es entstehen die typischen Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase). Zurzeit wird der Änderungsbereich bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Die bestehende Nutzung einschließlich des Parkplatzes sind genehmigt. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf gegenüber dem vorhandenen Parkplatz ergibt sich nicht (vgl. unten Abschnitt IV.2.c). Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Betriebserweiterung der Pkw-Verkehr wesentlich erhöht, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind.

Sollte aus der Sicht des Landkreises für die Betriebserweiterung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich werden, kann dies im Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs, Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung sowie die Abfallbeseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme und dergl. (vgl. Fickert / Fieseler, a.a.O. Rdnr. 25.2). Nachteilige Auswirkungen auf diese Ausstattung ergeben sich durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Marktes nicht.

c) Auswirkungen auf den Verkehr

Das Vorhaben verursacht, wie bereits erwähnt, nur in geringem Umfang zusätzlichen Pkw-Verkehr der Kunden und zusätzlichen Lkw-Verkehr der Lieferanten. Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt in erster Linie von Norden, von der Winsener Straße (L 213). Es handelt sich um eine Landesstraße, die eine ausreichende Leistungsreserven besitzt. Maßnahmen in der Winsener Straße sind aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Anlieferung erfolgt wie bisher von Süden über den Toppenstedter Weg. Mit einer wesentlichen Zunahme des Lieferverkehrs ist nicht zu rechnen.

Der Stellplatzbedarf für die geplante Nutzung kann auf dem vorhandenen Parkplatz gedeckt werden. Nach Rücksprache mit dem Landkreis genügt es, im vorliegenden Fall einen Stellplatz

pro 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Das bedeutet, dass bei der zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.300 m² 65 Stellplätze erforderlich werden. Diese Anzahl steht bereits jetzt auf dem vorhandenen Parkplatz zur Verfügung.

d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Durch das Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung verbessert. Im Plangebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche (Vollversorger) geplant.

Nachteilige Auswirkungen könnten sich dadurch ergeben, dass vorhandene Betriebe verdrängt werden. Für die Verbraucher entstünden dann längere Wege zum Einkaufen. Diese Gefahr ist nicht gegeben (vgl. die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, vom 13.06.2017):

„Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie der Edeka aktiv markt Dalinger in Hanstedt anzusehen ist. Aufgrund der sehr guten Positionierung im Markt ist ein Rückzug des Anbieters aber in jedem Fall auszuschließen.“

Des Weiteren dürften die Lebensmittel-Discounter Aldi und der zukünftige Netto-Markt von Umsatz-Umverteilungseffekten betroffen sein. Wenngleich auch hier attestiert werden muss, dass im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durchaus eine 'Verschärfung' der Wettbewerbsbedingungen im Gemeindegebiet eintreten dürfte, ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass sich die Lebensmittel-Discounter von ihren Standorten zurückziehen würden.“

Die Auswirkungsanalyse weist vielmehr auf positive Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich hin:

*„... der Standortbereich (reflektiert) innerhalb einer Distanz von rd. 500 m Luftlinie (= fußläufiger Einzugsbereich) auf ein Nahpotenzial von rd. 607 Personen. Auch das **Neubaugelbiet ‚Am Mühlenweg‘** ist vom Projektstandort gut fußläufig zu erreichen und vergrößert das Nahpotenzial um rd. 275 Personen. Dem Planstandort kann aus gutachterlicher Sicht eine gute wohnortnahe Versorgungskomponente attestiert werden.“*

e) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Durch das Projekt dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es soll vermieden werden, dass durch ein Einzelhandelsgroßprojekt Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf in benachbarten Grundzentren in ihrem Bestand gefährdet werden. Die Gemeinde hat dazu die o.a. Auswirkungsanalyse erstellen lassen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes wird in der projektierten Form nahversorgungsrelevante Umsätze in Höhe von bis zu 5,7 Mio. EUR erreichen.*
- *Die Umsatzverluste gegenüber den Anbietern im Ortskern der Gemeinde Hanstedt werden sich auf einem spürbaren Niveau bewegen (max. 8,6 %).*
- *Die ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe wären jedoch nicht in ihrer Existenz gefährdet, da aktuell von überdurchschnittlichen Umsatzleistungen auszugehen ist und perspektivisch infolge von Einwohnerzuwachsen etwaige Umsatzrückgänge kompensiert werden können. Darüber hinaus bildet die Umverteilungsprognose ein Worst-Case-Szenario ab.*

- *Übergemeindliche Auswirkungen für die Nahversorgungsstandorte in den umliegenden Gemeinden können ausgeschlossen werden (Umverteilungsquoten für Salzhausen oder Jesteburg liegen bei unter 1,5 %, bei Buchholz sogar unter 0,5 %).*
- *Im Fazit ist angesichts der möglichen Auswirkungen festzustellen, dass in der Gesamtbetrachtung, Umsatzverlagerungen zu Lasten umliegender Zentraler Versorgungsbereiche kaum nachhaltige Störungen des Wettbewerbsgefüges und damit der Versorgungskompetenz insgesamt oder in wichtigen Teilbereichen nach sich ziehen werden.*

f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück des vorhandenen Lebensmittelmarkts einschließlich einer rd. 10 m tiefen Erweiterungsfläche am Ostrand. Er liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Hanstedt und ist an allen Seiten von Bebauung umgeben. Durch weitgehende Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestands sowie durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

g) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlenberg“ bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 2. Änderung nicht wesentlich verändern.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Durch die weitgehende Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestandes werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden.

Die Regelungen des § 44 BNatschG zum Artenschutz sind bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung: Die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Hanstedt für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

3. Zusammenfassende Gewichtung

Insgesamt fördert die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Förderung dieses wichtigen öffentlichen Belangs wird erreicht, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2017

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 12. Dezember 2017

gez. O. Muus

Siegel

gez. Schierhorn

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____

Der Gemeindedirektor