

Übersichtsplan M.: 1:5000

The map shows a residential area with various features: a river (Landwehrbach) flowing diagonally across the upper right; a railway line (B 241) running horizontally across the middle; a street (Sportplatz) in the lower left; and a green polygon highlighting a specific area in the center. The polygon is bounded by a solid line on the left and a dashed line on the right. The map includes numerous elevation points (e.g., 133.1, 134.7, 135.2, 136.8, 137.1, 137.6, 138.1, 138.5, 139.1, 139.6, 140.1, 140.6, 141.1, 141.6, 142.1, 142.6, 143.1, 143.6, 144.1, 144.6, 145.1, 145.6, 146.1, 146.6, 147.1, 147.6, 148.1, 148.6, 149.1, 149.6, 150.1, 150.6, 151.1, 151.6, 152.1, 152.6, 153.1, 153.6, 154.1, 154.6, 155.1, 155.6, 156.1, 156.6, 157.1, 157.6, 158.1, 158.6, 159.1, 159.6, 160.1, 160.6, 161.1, 161.6, 162.1, 162.6, 163.1, 163.6, 164.1, 164.6, 165.1, 165.6, 166.1, 166.6, 167.1, 167.6, 168.1, 168.6, 169.1, 169.6, 170.1, 170.6, 171.1, 171.6, 172.1, 172.6, 173.1, 173.6, 174.1, 174.6, 175.1, 175.6, 176.1, 176.6, 177.1, 177.6, 178.1, 178.6, 179.1, 179.6, 180.1, 180.6, 181.1, 181.6, 182.1, 182.6, 183.1, 183.6, 184.1, 184.6, 185.1, 185.6, 186.1, 186.6, 187.1, 187.6, 188.1, 188.6, 189.1, 189.6, 190.1, 190.6, 191.1, 191.6, 192.1, 192.6, 193.1, 193.6, 194.1, 194.6, 195.1, 195.6, 196.1, 196.6, 197.1, 197.6, 198.1, 198.6, 199.1, 199.6, 200.1, 200.6, 201.1, 201.6, 202.1, 202.6, 203.1, 203.6, 204.1, 204.6, 205.1, 205.6, 206.1, 206.6, 207.1, 207.6, 208.1, 208.6, 209.1, 209.6, 210.1, 210.6, 211.1, 211.6, 212.1, 212.6, 213.1, 213.6, 214.1, 214.6, 215.1, 215.6, 216.1, 216.6, 217.1, 217.6, 218.1, 218.6, 219.1, 219.6, 220.1, 220.6, 221.1, 221.6, 222.1, 222.6, 223.1, 223.6, 224.1, 224.6, 225.1, 225.6, 226.1, 226.6, 227.1, 227.6, 228.1, 228.6, 229.1, 229.6, 230.1, 230.6, 231.1, 231.6, 232.1, 232.6, 233.1, 233.6, 234.1, 234.6, 235.1, 235.6, 236.1, 236.6, 237.1, 237.6, 238.1, 238.6, 239.1, 239.6, 240.1, 240.6, 241.1, 241.6, 242.1, 242.6, 243.1, 243.6, 244.1, 244.6, 245.1, 245.6, 246.1, 246.6, 247.1, 247.6, 248.1, 248.6, 249.1, 249.6, 250.1, 250.6, 251.1, 251.6, 252.1, 252.6, 253.1, 253.6, 254.1, 254.6, 255.1, 255.6, 256.1, 256.6, 257.1, 257.6, 258.1, 258.6, 259.1, 259.6, 260.1, 260.6, 261.1, 261.6, 262.1, 262.6, 263.1, 263.6, 264.1, 264.6, 265.1, 265.6, 266.1, 266.6, 267.1, 267.6, 268.1, 268.6, 269.1, 269.6, 270.1, 270.6, 271.1, 271.6, 272.1, 272.6, 273.1, 273.6, 274.1, 274.6, 275.1, 275.6, 276.1, 276.6, 277.1, 277.6, 278.1, 278.6, 279.1, 279.6, 280.1, 280.6, 281.1, 281.6, 282.1, 282.6, 283.1, 283.6, 284.1, 284.6, 285.1, 285.6, 286.1, 286.6, 287.1, 287.6, 288.1, 288.6, 289.1, 289.6, 290.1, 290.6, 291.1, 291.6, 292.1, 292.6, 293.1, 293.6, 294.1, 294.6, 295.1, 295.6, 296.1, 296.6, 297.1, 297.6, 298.1, 298.6, 299.1, 299.6, 300.1, 300.6, 301.1, 301.6, 302.1, 302.6, 303.1, 303.6, 304.1, 304.6, 305.1, 305.6, 306.1, 306.6, 307.1, 307.6, 308.1, 308.6, 309.1, 309.6, 310.1, 310.6, 311.1, 311.6, 312.1, 312.6, 313.1, 313.6, 314.1, 314.6, 315.1, 315.6, 316.1, 316.6, 317.1, 317.6, 318.1, 318.6, 319.1, 319.6, 320.1, 320.6, 321.1, 321.6, 322.1, 322.6, 323.1, 323.6, 324.1, 324.6, 325.1, 325.6, 326.1, 326.6, 327.1, 327.6, 328.1, 328.6, 329.1, 329.6, 330.1, 330.6, 331.1, 331.6, 332.1, 332.6, 333.1, 333.6, 334.1, 334.6, 335.1, 335.6, 336.1, 336.6, 337.1, 337.6, 338.1, 338.6, 339.1, 339.6, 340.1, 340.6, 341.1, 341.6, 342.1, 342.6, 343.1, 343.6, 344.1, 344.6, 345.1, 345.6, 346.1, 346.6, 347.1, 347.6, 348.1, 348.6, 349.1, 349.6, 350.1, 350.6, 351.1, 351.6, 352.1, 352.6, 353.1, 353.6, 354.1, 354.6, 355.1, 355.6, 356.1, 356.6, 357.1, 357.6, 358.1, 358.6, 359.1, 359.6, 360.1, 360.6, 361.1, 361.6, 362.1, 362.6, 363.1, 363.6, 364.1, 364.6, 365.1, 365.6, 366.1, 366.6, 367.1, 367.6, 368.1, 368.6, 369.1, 369.6, 370.1, 370.6, 371.1, 371.6, 372.1, 372.6, 373.1, 373.6, 374.1, 374.6, 375.1, 375.6, 376.1, 376.6, 377.1, 377.6, 378.1, 378.6, 379.1, 379.6, 380.1, 380.6, 381.1, 381.6, 382.1, 382.6, 383.1, 383.6, 384.1, 384.6, 385.1, 385.6, 386.1, 386.6, 387.1, 387.6, 388.1, 388.6, 389.1, 389.6, 390.1, 390.6, 391.1, 391.6, 392.1, 392.6, 393.1, 393.6, 394.1, 394.6, 395.1, 395.6, 396.1, 396.6, 397.1, 397.6, 398.1, 398.6, 399.1, 399.6, 400.1, 400.6, 401.1, 401.6, 402.1, 402.6, 403.1, 403.6, 404.1, 404.6, 405.1, 405.6, 406.1, 406.6, 407.1, 407.6, 408.1, 408.6, 409.1, 409.6, 410.1, 410.6, 411.1, 411.6, 412.1, 412.6, 413.1, 413.6, 414.1, 414.6, 415.1, 415.6, 416.1, 416.6, 417.1, 417.6, 418.



Gemeinde Katlenburg-Lindau

Auftraggeber:

Mönnig Bau
Elvershausen
Am Zimmerplatz 6-7
37191 Katlenburg-Lindau



häuserstr. 1, 37154 north

häuserstr. 1, 37154 northeim tel 05551-9822-0 fax 982222
e-mail info@pglp.de internet <http://www.pglp.de>

gez. Puche
(Unterschrift)

Begründung

Ausfertigung

Aufgestellt / Geändert / Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
12.11.2003	C. Märker		19.11.2003	D. Puche		20.11.2003	D. Puche	
13.02.2004	D. Puche		13.02.2004	D. Puche		13.02.2004	D. Puche	gez. Puche

545 BP BegründungAusfertigung.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Beschlüsse	1
2.	HINTERGRUND DER PLANUNG	1
2.1	Planungserfordernis	1
2.2	Ziele der Änderung	2
2.3	Umfang der Änderung	2
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
4.1	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung	3
4.1.1	Städtebauliche Konzeption	3
4.1.2	Nutzungskonflikte	4
4.1.3	Erschließung	5
4.2	Natur und Landschaft	6
5.	FESTSETZUNGEN	7
6.	STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	8

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1.2 Beschlüsse

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“, Katlenburg, zu ändern. Es handelt sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 den Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 08.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2. HINTERGRUND DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“ wurde im Jahre 2000 konzipiert und erlangte 2001 Rechtskraft.

Auf Grundlage der Urfassung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet ein Lebensmittel-Supermarkt (Rewe) und ein Lebensmittel-Discountmarkt (Aldi) mit der entsprechenden Stellplatzanlage errichtet worden. Während es sich bei Aldi um eine Neuansiedlung handelte, ist der Rewe-Markt vom bestehenden Standort an den neuen Standort umgesiedelt worden. Der dem Lebensmittel-Supermarkt angegliederte Getränkemarkt ist am Altstandort verblieben.

Auf Wunsch des Marktbetreibers soll nun auch der Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 550 m² an den neuen Standort umgesiedelt werden. Zu diesem Zweck soll ein Anbau an den bestehenden Baukörper errichtet werden. Da weder die Vergrößerung der Grundfläche noch die Vergrößerung der Verkaufsfläche durch die Urfassung des Bebauungsplanes gedeckt ist, wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat im Vorfeld der Entscheidung zur Durchführung des Änderungsverfahrens Erkundigungen bei der Industrie- und Handelskammer Hannover eingeholt, deren Einschätzung in der Regel bei der Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrie-

ben großes Gewicht hat. Es wurde signalisiert, dass man das Projekt für genehmigungsfähig halte.

Des Weiteren stützt sich die Gemeinde auf die Aussagen im Regionalen Einzelhandelskonzept Südniedersachsen¹, wonach die Stärkung der vorhandenen Märkte durch die Umsiedlung des Getränkemarktes positiv beurteilt wird. Aufgrund dieser fachlichen Einschätzungen hat sich die Gemeinde Katlenburg-Lindau entschlossen, dass Projekt durch die Änderung des Bebauungsplanes zu unterstützen.

2.2 Ziele der Änderung

Einziges Ziel der Änderung ist es, die Umsiedlung des Rewe-Getränkemarktes vom Altstandort an den neuen Standort vorzubereiten.

2.3 Umfang der Änderung

Inhaltlich bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie auf die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Umsiedlung des Getränkemarktes. Dafür ist auch eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Die Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung ließ auch bisher schon die Errichtung eines Getränkemarktes zu. Neu ist dagegen die Erweiterung der Verkaufsfläche und der Grundfläche für den Getränkemarkt. Die bisher zulässige Verkaufsfläche wird um 550 m² auf 2.400 m² erhöht. Diese teilt sich auf in 1.200 m² für den SB-Lebensmittelmart (bereits errichtet), 650 m² für den Lebensmitteldiscountmarkt (bereits errichtet) und 550 m² für den umzusiedelnden Getränkemarkt. Die zulässige Grundfläche wird um 350 m² auf 3.350 m² vergrößert.

In zweiter Linie werden in die Bebauungsplanänderung Abweichung aus dem Genehmigungsverfahren gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes aufgenommen. Es handelt sich zum einen um die Anlegung der Grundstückszufahrt, die aus Gründen des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbebauung etwas weiter nördlich positioniert werden musste. Zum anderen betrifft dies eine notwendig gewordene Lkw-Rangierfläche im Osten des Plangebietes.

Räumlich beschränkt sich der Änderungsinhalt zunächst auf die oben beschriebenen Bereiche. Allerdings bezieht sich die Anpassung der Verkaufsfläche und der Grundfläche auf das gesamte Sondergebiet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde daher der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes identisch mit dem der Urfassung des Bebauungsplanes gewählt. Sämtliche hier nicht explizit erläuterten Festsetzungen aus der Urfassung des Bebauungsplanes bleiben unberührt. Diese haben weiterhin Gültigkeit.

¹ Horstmann, E. u.a.: Regionales Einzelhandelskonzept Südniedersachsen, Zwischenbericht nach Abschluss der Analysephase, CIMA, Lübeck, Juli 2003

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Urfassung des Bebauungsplanes ist aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Dort ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes geht ebenfalls damit konform, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der Urfassung des Bebauungsplanes sah die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm und eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 650 qm vor. Demnach wurde die Verkaufsfläche insgesamt auf 1.850 qm beschränkt. Die zulässige Grundfläche wurde auf 3.000 qm festgelegt.

Die beiden Marktgebäude sind in geschlossener Bauweise errichtet worden. Die vorgegebenen Verkaufsflächenzahlen wurden voll ausgenutzt. Die Genehmigungsbehörde hat die komplette Belegung der zulässigen Verkaufsfläche für den SB-Lebensmittelmarkt ohne integriertem Getränkemarkt zugelassen. Dies soll nun als Status quo beibehalten werden. Der Getränkemarkt soll mit einer Verkaufsfläche von 550 qm zusätzlich errichtet werden. Dadurch erhöht sich die gesamte Verkaufsfläche auf 2.400 qm.

Bereits im Urverfahren war zunächst angedacht, insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.350 qm zu realisieren. Zum damaligen Zeitpunkt sollte der Getränkemarkt mit umgesiedelt werden. Da sowohl seitens der unteren Landesplanungsbehörde als auch seitens der Industrie- und Handelskammer Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel befürchtet wurden, ist die Gesamtverkaufsfläche schließlich auf 1.850 qm reduziert worden.

Seit der Markteinführung des neuen Standortes sind mittlerweile ca. zwei Jahre vergangen. Der Marktstandort ist gut von der Bevölkerung angenommen worden. Durch die Marktansiedlung ist es bisher nicht zu Veränderungen in der Struktur der Mitbewerber gekommen. Hinzu kommt, dass die momentane räumliche Trennung von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt weder aus Sicht des Betreibers noch aus Sicht der Kunden befriedigend ist.

Derzeit ist der Getränkemarkt in dem Gebäude untergebracht, wo sich vorher der Rewe-Markt befand. Er befindet sich dort auf einer Fläche von ca. 700 qm. Am neuen Standort sind dafür 550 qm vorgesehen. Durch die Umsiedlung des Getränkemarktes kommt es am Altstandort zu Gebäudeleerstand. In zwei Gebäuden (ehemaliger Lebensmittelmarkt und ehemaliger Getränkemarkt) können ca. 1.100 qm Nutzfläche zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde Katlenburg-Lindau geht davon aus, dass durch den Weggang des Getränkemarktes der Weg für eine Neuorientierung für eine Nachnutzung freigemacht wird.

Da es sich lediglich um eine Verlagerung des Getränkemarktes handelt, geht die Gemeinde Katlenburg-Lindau nicht davon aus, dass es zu wesentlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Branche Nahrungs- und Genussmittel kommt. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch die Umsiedlung des Getränkemarktes nicht tangiert.

Das Projekt zielt nach wie vor auf die gemeindeeigene Versorgung ab. Durch die Umsiedlung des Getränkemarktes ist nicht mit einer Veränderung des Einzugsbereiches zu rechnen. Insofern sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Sowohl der Ortsteil Katlenburg als auch der Ortsteil Lindau nehmen weiterhin ihre zentralörtliche Funktion als Grundzentrum wahr.

Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt auch das Regionale Einzelhandelskonzept Südniedersachsen (CIMA GmbH). Dort wird folgendes Fazit gezogen:

Beide Grundzentren der Gemeinde Katlenburg-Lindau zeichnen sich durch ein noch funktionierendes Zentrum und eine gesicherte, großflächige Nahversorgung aus.

Es ist erfreulich zu sehen, dass es beiden Ortschaften gelingt, einen attraktiven Branchenmix vorzuhalten.

Daher sollte auch weiterhin die Strategie sein, die Ortskerne und den jeweiligen Branchenmix zu stärken und die Betriebe mittel- und langfristig abzusichern.

Das Vorhaben, den Rewe-Standort durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes zu stärken, beurteilen wir positiv, auch wenn die Umsiedlung einen großflächigen Leerstand in der Ortsmitte zur Folge hat.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ansiedlung des Getränkemarktes grundsätzlich mit der städtebaulichen Konzeption der Urfassung des Bebauungsplanes konform geht. Die erforderliche Vergrößerung der Verkaufsfläche wird zunächst durch den Wegfall der Verkaufsfläche am Altstandort kompensiert. Die Markteinführung hat in der Vergangenheit nicht zu Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde geführt. Durch die Umsiedlung des Getränkemarktes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten.

4.1.2 Nutzungskonflikte

Lärmimmissionen

In der Urfassung des Bebauungsplanes sind die Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes untersucht worden. Aus der Nutzung sind in erster Linie Emissionen in Form von Lärm durch Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten. In der Urfassung des Bebauungsplanes sind bereits Maßnahmen zur Minimierung enthalten.

Zusätzlich ist auf Vollzugsebene im Genehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Dort wurden Randbedingungen formuliert, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte in dem angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiet führten. Es handelte sich um die Verlegung der Grundstückszufahrt, die Befestigung der Zufahrt mit Asphalt und die Verlagerung eines Teils der Parkplätze. Alle Randbedingungen sind umgesetzt worden. Die

Immissionsrichtwerte Tag werden dadurch unterschritten. Die Immissionswerte Nacht spielen keine Rolle, da keine Nachtnutzung stattfindet.

Zusätzlich ist auf der gesamten Länge der westlichen Abgrenzung des Geländes eine Lärmschutzwand errichtet worden, die eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel (> 3 dB unter dem Immissionsrichtwert) zur Folge hat. Diese Lärmschutzwand bleibt bestehen. Auch für den logistischen Ablauf in Bezug auf den Kunden- und Lieferverkehrs sind keine Änderungen zu erwarten. Allerdings wird sich durch die Ansiedlung des Getränkemarktes die Lieferfrequenz erhöhen. Die ermittelten Beurteilungspegel lassen dafür Spielraum. Im Gegenzug erhöht sich außerdem der Abschirmeffekt durch die Verlängerung des Baukörpers gegenüber dem nördlich vorgelagerten Parkplatz. Mit einer Erhöhung der Kundenfrequenz ist nur bedingt zu rechnen, da zwischen Supermarkt und Getränkemarkt mit einem hohen Anteil an Koppelungskäufen zu rechnen ist.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau geht zunächst davon aus, dass keine wesentliche Verschärfung der Lärmsituation eintritt. Sollte dies doch der Fall sein, so wird erwartet, dass auf Vollzugsebene im Genehmigungsverfahren entsprechende Lösungen gefunden werden.

Hochwasserschutz

Bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes lag ein Teil der Baukörper im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rhume. Um den Verlust an natürlichem Retentionsraum auszugleichen, wird an anderer Stelle im Zusammenhang mit von der Gemeinde geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ein entsprechendes Ausgleichsvolumen bereitgestellt. Ein wasserrechtliches Verfahren ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Northeim im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt worden.

Dabei wurde nicht nur der Retentionsverlust durch die Gebäude sondern auch durch die Außenanlagen (Parkplätze und Zufahrten) berücksichtigt. Die damalige Berechnung des auszugleichenden Retentionsvolumens erfolgte großzügig, so dass die Erhöhung der zulässigen Grundfläche in der Bebauungsplanänderung von maximal 350 qm zu keinen neuen Betroffenheiten führt. Dort, wo der Getränkemarkt entstehen soll, befanden sich vorher Stellplätze und Zufahrten.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau geht daher davon aus, dass kein zusätzlicher Retentionsverlust durch den Anbau des Getränkemarktes entsteht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine unlösbaren Nutzungskonflikte durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden.

4.1.3 Erschließung

Qualität und Quantität der Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Urkonzeption im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Sicherstellung der Erschließung durch den Individualverkehr wurde die Einmündung Albrechtshäuser Weg / B 241 verkehrsgerecht mit Linksabbiegespur und Tropfen ausgebaut. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wurde auf der B 241 eine Querungshilfe und entlang des Albrechtshäuser Weges ein straßenbegleitender Fußweg angelegt. Die Gemeinde Katlenburg-Lindau geht davon aus, dass die bestehenden Verkehrseinrichtungen ausreichend sind.

Mit einer Erhöhung der Abwasserfracht sowohl in Bezug auf das Schmutzwasser als auch in Bezug auf das Oberflächenwasser wird nicht gerechnet. Der Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet bleibt konstant. Dieser lag gemäß Urfassung des Bebauungsplanes bei einer Grundflächenzahl von 0,7. Hier ist keine Veränderung geplant.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen sowie auf die Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu erwarten sind.

4.2 Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft hat bereits auf Grundlage der Urfassung des Bebauungsplanes stattgefunden. Die entsprechenden Belange wurden damals durch die Erarbeitung eines Begrünungskonzeptes und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus der Ansiedlung des Getränkemarktes ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit der Belange des Naturhaushaltes. Die Eingriffintensität wird in der Regel wesentlich durch das Maß der baulichen Nutzung und speziell durch den Versiegelungsgrad bestimmt. Dieser ist durch die Grundflächenzahl von 0,7 quantifiziert. Diese Festsetzung wird nicht verändert. Dementsprechend verändert sich auch der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht.

Auch in Bezug auf das Landschaftsbild sind keine zusätzlichen, wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Gebäudekomplex hat derzeit eine Länge von 89 m. Er besteht aus zwei aneinandergebauten Gebäuden. Dadurch ergibt sich eine Gliederung der Fassaden und der Dächer. Dies wird noch durch Gauben über den Eingangsbereichen verstärkt. Es sind geneigte Satteldächer mit einer ortstypischen Dacheindeckung vorhaben. Durch den neuen Baukörper wird der Gebäudekomplex insgesamt um ca. 21 m verlängert. Auch für diesen Gebäudeteil gilt die örtliche Bauvorschrift zur Errichtung eines geneigten Daches mit einer roten Dacheindeckung.

Die gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes an anderer Stelle errichtete Grundstückszufahrt verhält sich in Bezug auf den Eingriff in Natur und Landschaft bilanzneutral. Die bereits erfolgte Errichtung einer Lkw-Rangierfläche im Osten des Plangebietes wird in Anbetracht des Gesamteingriffs als unwesentlich angesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung finden keine wesentlichen neuen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild statt, so dass sich keine neuen Betroffenheiten ergeben und auch kein weiterer Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

5. FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden nur die geänderten Festsetzungen erläutert. Alle hier nicht ausdrücklich erwähnten Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes haben weiterhin Rechtskraft. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sämtliche Festsetzungen nochmals dargestellt. Somit braucht auf Vollzugsebene lediglich die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinzugezogen werden. Sofern Erläuterungsbedarf für die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes besteht, ist die Begründung der Urfassung hinzuzuziehen.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgenannten Zielsetzungen wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Betriebe / Branchen mit ihren jeweiligen maximalen Verkaufsflächen bestimmt. Zunächst findet eine Beschränkung auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel statt. Die Verkaufsfläche wird auf 2.400 qm beschränkt. Im einzelnen sind folgende Branchen mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| • SB-Lebensmittelmarkt | 1200 qm |
| • Lebensmitteldiscountmarkt | 650 qm |
| • Getränkemarkt | 550 qm |

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine genaue Steuerung des Bauvolumens im Sondergebiet zu erreichen, wird statt einer grundstücksgrößenabhängigen Grundflächenzahl für die Gebäude die maximal zulässige Grundfläche mit 3.350 qm angegeben. Dies ist die Größe, die von hochbaulichen Anlagen überdeckt werden darf. Maßgeblich sind nur Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Laderampen) sowie Garagen. Nicht angerechnet werden Stellplätze mit ihren Zufahrten. Dafür wird eine Extraregelung getroffen.

Das Instrument der Grundfläche wird hier gewählt, um das Verhältnis zwischen Hochbauten und Freianlagen möglichst genau zu bestimmen. Dies ist notwendig, um für die Eingriffsregelung die unterschiedlichen Eingriffsintensitäten genau erfassen und können. Dies wiederum ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Eingriff in das natürliche Überschwemmungsgebiet möglichst genau quantifiziert werden soll.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

Die städtebaulichen Werte der Urfassung des Bebauungsplanes bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Katlenburg-Lindau keine Kosten. Der Änderungsinhalt bezieht sich nicht auf die Erschließungsmaßnahmen oder auf die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Katlenburg-Lindau, den 12.03.2004
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Braun

(Unterschrift)

gez. Hagerodt

(Unterschrift)