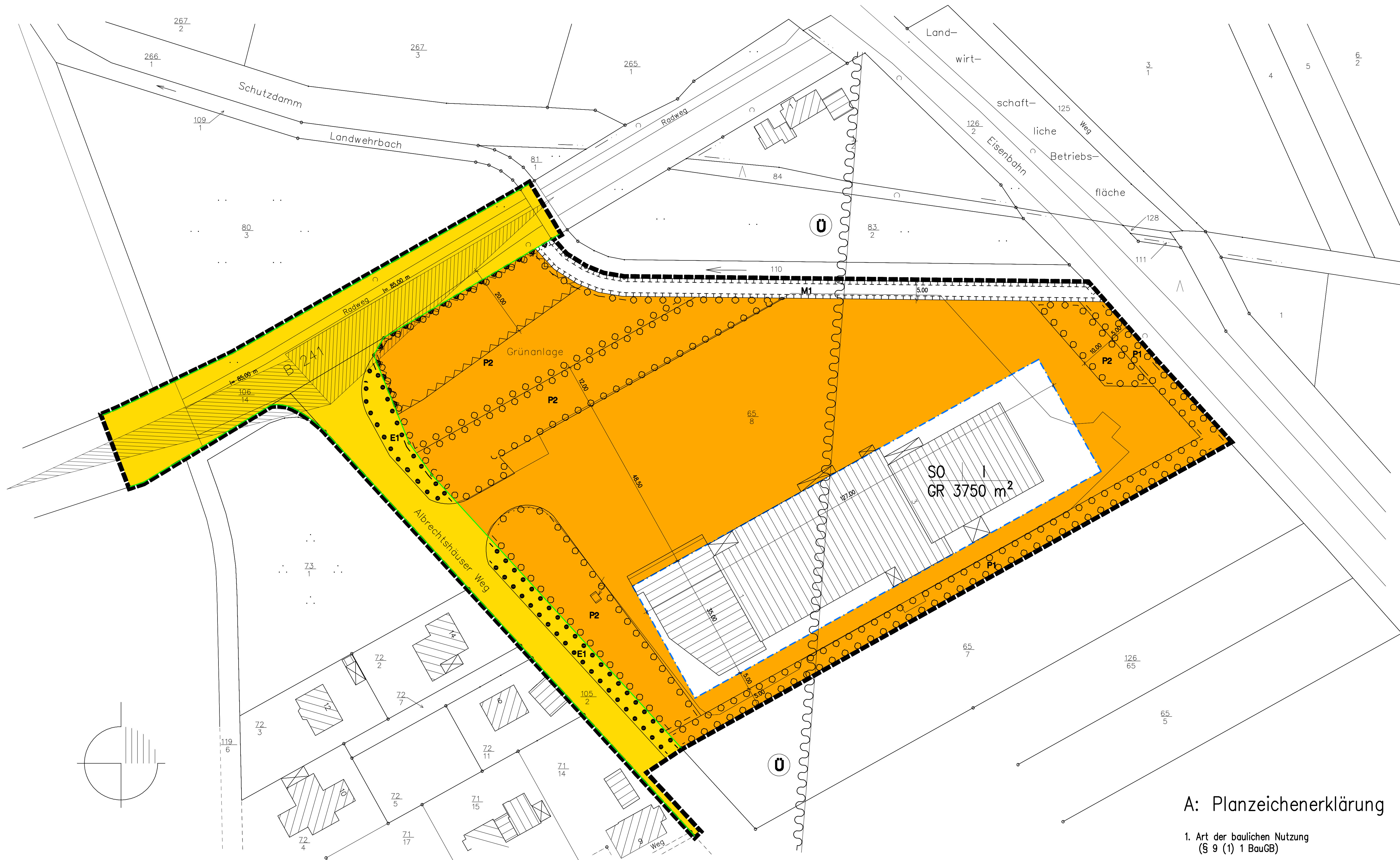


2. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Unteres Landwehrfeld"



5. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 4.3) (§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 4.4 und 4.5) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

M1 Index: Maßnahmenfläche (siehe textliche Festsetzung 4.3)

Index: Erhaltungsfläche (siehe textliche Festsetzung 4.1)

P1 Index: Pflanzgebot (siehe textliche Festsetzungen 4.4 und 4.5)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz (§ 9 (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Art der Nutzung wird auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf 2650 m² begrenzt. Im Einzelnen sind folgende Branchen/Betriebe mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig.

- SB Lebensmittelmarkt 1200qm
- Lebensmitteldiscountmarkt 900qm
- Getränkemarkt 550qm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2. Grundfläche

Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, sofern die Stellplätze für PKW in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes dürfen das natürliche Geländeniveau im Mittel nicht übersteigen.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

4. Natur und Landschaft

4.1 Erhaltungsflächen (E 1)

Die mesophilen Grünlandstrukturen und der Grabenbereich auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

4.2 (entfällt)

4.3 Entwickeln eines Uferandstreifens (M 1)

Die Fläche ist zu einem Uferandstreifen zu entwickeln. Hierzu ist auf 5 m Breite eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus Erle (*Alnus glutinosa*) und Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Heister, 3 x v., m.B., 125 – 150 m anzupflanzen und zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken innerhalb des Sondergebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 a BauGB)

4.4 Gestaltung des südlichen und östlichen Ortsrandes (P 1)

Auf der Fläche ist eine dynamisch strukturierte Gehölzstruktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt mindestens 20 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 10 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, als Hochstämme, Stu 14 – 18 cm, alternativ altbewährte Obstbaumsorten gezogen als Hochstämme auf Sämlingsunterlage anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken des Sondergebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB)

4.5 Gestaltung des östlichen, westlichen und nördlichen Ortsrandes (P 2)

Auf den Flächen ist eine landschaftsparkähnliche Struktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt mindestens 28 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 28 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, als Hochstämme, Stu 14 – 18 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken innerhalb des Sondergebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

4.6 Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzbereiche sind mit Einzelbäumen zu durchgrünen. Hierzu sind innerhalb des Stellplatzbereiches mindestens 28 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstämme Stu 14 – 18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.7 Versiegelungsbeschränkung

PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Unteres Landwehrfeld" der Gemeinde Kattenburg– Lindau.

2. Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer ≥ 15° zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe- und material

Für geneigte Dächer sind nur rote Eindeckungen zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt wird. Die Farbwahl muss sich an den ortstypischen naturroten Tonziegeln orientieren und ist in Anlehnung an die RAL – Farbwerte 3000, 3002, 3013 und 3016 zu wählen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen an die Örtlichen Bauvorschriften C2 bis C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00– Euro geahndet werden.

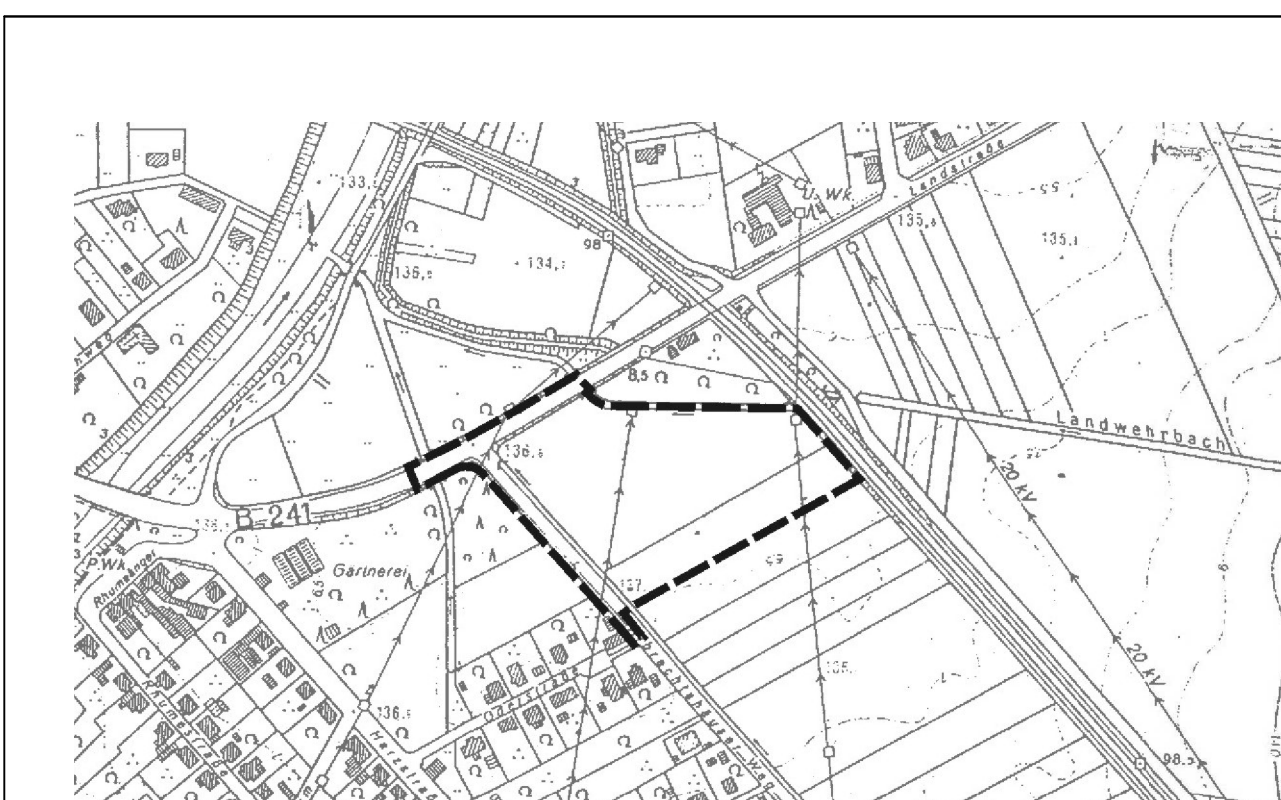
D: Nachrichtliche Übernahme

Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck (§ 9 (6) BauGB)

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.12.2008 (Nds. GVBl. Nr. 25/2008, S. 381/382).



Ubersichtskarte M 1: 5000

Projekt:

Gemeinde Kattenburg–Lindau

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Unteres Landwehrfeld"
Kattenburg Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Mönning – Bau
Elvershausen
Am Zimmerplatz 6–7

37191 Kattenburg – Lindau

Bearbeitung:

planungsgruppe lange puche
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh

Northeim, den 16.03.2009 (Unterschrift)

Projektleiter: **Endgültige Planfassung**

Dokument: **Bebauungsplan**

Aufgestellt/ Geändert/ Fortgesetzt Geprüft Freigegeben

Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
18.12.2008	E. Witten		18.12.2008	W. Penke		18.12.2008	W. Penke	
09.01.2009	C. Peltz		09.01.2009	W. Penke		09.01.2009	W. Penke	
16.03.2009	C. Peltz		16.03.2009	W. Penke		16.03.2009	W. Penke	

häuserstr. 1, 37154 northeim tel.: 0551-9822-0 fax 9822-22 e-mail: info@pgp.de internet: http://www.pgp.de

Maßstab: 0 5 10 15 20 25 1/500 Blattgröße: 120 x 0/3 Verzeichnis: 78836-P-a

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/Gemeinde* Kattenburg–Lindau diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*, als Satzung beschlossen.

Kattenburg–Lindau, den
Gemeinde Kattenburg–Lindau
Der Bürgermeister

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 09.01.2009

(Planverfasser (W. Penke))

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand vom
Landkreis: Northeim Gemeinde: Kattenburg–Lindau
Gemarkung: Kattenburg Flur:
Maßstab: 1:500

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
QL: Northeim
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Die Verwertung ist nur für eigene nicht wirtschaftliche Zwecke oder die private Wiedergabe gestattet.
(§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerwG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5))

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den
Katasteramt/Behörde

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss*)

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt/Gemeinde* Kattenburg–Lindau hat in seiner Sitzung am 15.05.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB* ortsüblich bekanntgemacht.

Kattenburg–Lindau, den
Gemeinde Kattenburg–Lindau
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt/Gemeinde* Kattenburg–Lindau hat in seiner Sitzung am 15.05.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB* ortsüblich bekanntgemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.02.2009 bis 05.03.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kattenburg–Lindau, den
Gemeinde Kattenburg–Lindau
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt/Gemeinde* Kattenburg–Lindau hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kattenburg–Lindau, den
Gemeinde Kattenburg–Lindau
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Kattenburg–Lindau, den
Gemeinde Kattenburg–Lindau
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kattenburg–Lindau, den
Gemeinde Kattenburg–Lindau
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

L.S.

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

S0 Sonstiges Sondergebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GR 3750 m² Grundfläche mit Flächenangabe (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 16, 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

— — — — — Baugrenze (§ 23 BauNVO)

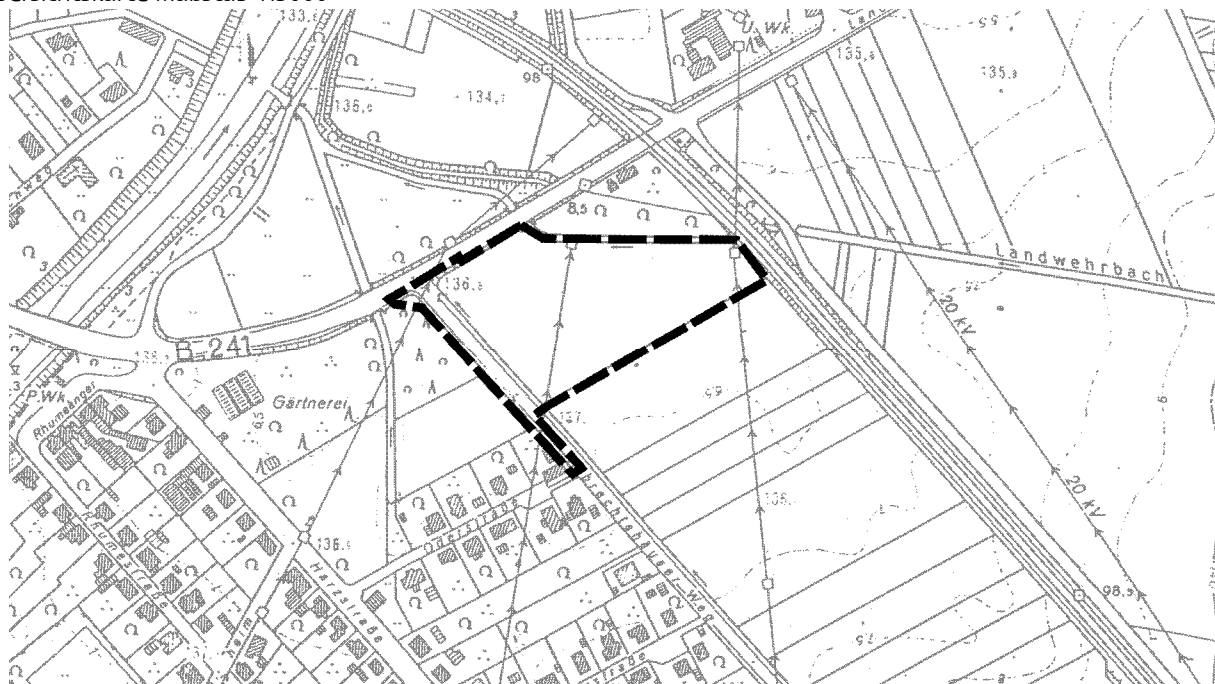
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

— ● — ● — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

Übersichtskarte Maßstab 1:5000



Projekt:

Gemeinde Katlenburg-Lindau

Bebauungsplan Nr. 13

„Unteres Landwehrfeld“, 2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Mönnig-Bau
Elvershausen
Am Zimmerplatz 6-7

37191 Katlenburg-Lindau

Betreuung:



planungsgruppe
lange puche

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

Northeim, den 02.04.2009

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Endgültige Planfassung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
15.12.2008	C. Märker		19.12.2008	W. Pehle		19.12.2008	W. Pehle	
02.04.2009	W. Pehle		02.04.2009	W. Pehle		02.04.2009	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahren	1
2.	PLANUNGSANLASS	2
2.1	Motivation	2
2.2	Planungsalternativen	2
2.3	Projektbeschreibung	3
3.	ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.1	Inhalt der Änderung	3
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORNDUNG	4
4.1	Städtebauliche Konzeption	4
4.1.1	Nutzungskonflikte	7
4.1.2	Erschließung	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	8
4.2.1	Umweltbelange	8
4.2.2	Bewertung der Eingriffsintensität	10
5.	FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Verkehrsfläche	13
5.5	Natur und Landschaft	14
5.5.1	Maßnahmenbeschreibung Gestaltung des südlichen und östlichen Ortsrandes (P1)	14
5.5.2	Maßnahmenbeschreibung Gestaltung des östlichen, westlichen und nördlichen Ortsrands (P2)	15
5.6	Geltungsbereich	16

6.	STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	16
6.1	Städtebauliche Werte	16
6.2	Kosten	17

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“ ist das

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) und
- die Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl., S. 89), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl., S. 208).

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans gehört das Plangebiet zum beplanten Innenbereich gemäß § 30 BauGB. Die zulässige Grundfläche liegt mit 12.525 m² unterhalb der in § 13a BauGB genannten Schwellenwerte von 20.000 m² bzw. 70.000 m². Das Projekt löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und NUVPG aus. Der Schwellenwert zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000m² nach § 13a Abs. 1 wird nicht erreicht. Natura 2000 Flächen sind nicht betroffen. Schließlich handelt es sich um ein Investitionsvorhaben zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben der Nahversorgung.

Damit sind alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt. Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt (vgl. Kap. 6).

1.2 Verfahren

Der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“ soll zu Gunsten der Erweiterung eines Nutzers geändert werden. Es handelt sich um die zweite Änderung des Bebauungsplans.

Weil das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wird, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 15.05.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und die

öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) 1 i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 13 mit der Begründung wurde vom 06.02.2009 bis einschließlich 05.03.2009 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2009 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“, 2. Änderung nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS

2.1 Motivation

Der Bebauungsplan soll auf Antrag der Schmidt-Dold Grundstücksgesellschaft bR, Göttingen, geändert werden. Diese plant, den bestehenden Aldi-Markt um ca. 300 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Die Firma Mönning-Bau beabsichtigt eine Erweiterung des Aldi-Marktes von derzeit 594 m² auf ca. 900 m² Verkaufsfläche umzusetzen. Der Markt befindet sich innerhalb eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Der Bebauungsplan setzt für die Grundfläche und die Verkaufsfläche Obergrenzen fest. Um das Projekt vorzubereiten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Planungsalternativen

Das Plangebiet beschränkt sich auf den Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 13. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Planungsalternativen zur vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsflächen im Sondergebiet. Zunächst wurde ein Neubau des Discountmarktes im Norden, innerhalb der Grünanlagen, ins Auge gefasst. Dies hätte zur Folge, dass die dort festgesetzten Maßnahmenflächen sowie die festgesetzten Pflanzgebote zum Großteil aufgehoben werden müssten. Die erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft würden die bisher dargestellte Ausgleichsbilanzierung infrage stellen.

Als weitere Planungsalternative stand ein L-förmiger Anbau zur Diskussion. Im Osten des Plangebietes an den vorhandenen Discounter wäre in diesem Fall ein winkelförmiger Anbau in Richtung Norden zum Landwehrbach zu errichten. Dies hätte zwar zur Erhaltung der östlich festgesetzten Maßnahmenfläche beigetragen, gleichzeitig aber auch die Stellplatzanlage deutlich eingeschränkt, da nicht nur Flächen für den Anbau benötigt würden, sondern auch Flächen für die Umfahrung und die Anlieferung des Discounters neu geschaffen werden

müssten. Zur Neuerrichtung von Stellplätzen hätten wiederum die nördlich festgesetzten Grünanlagen zur Disposition gestanden.

Die hier angedachte Erweiterung des Discounters nach Osten durch einen ca. 15 m tiefen Anbau bewirkt zwar einen starken Eingriff in die Maßnahmenfläche 2 (Regenrückhaltung und Versickerung), stellt aber bezüglich der baulichen Maßnahme den geringsten Flächenbedarf dar. Diese Variante der Erweiterung ist somit zum einen die wirtschaftlichste Lösung zur Erweiterung der Verkaufsfläche, andererseits ist damit auch der geringste Eingriff innerhalb der Flächen im Bebauungsplan eingeschlossen.

Der Verzicht auf eine Erweiterung des Discounters würde möglicherweise zur gänzlichen Verlagerung an einen anderen Standort führen. Dies hätte neben den notwendigen planerischen Erwägungen zur Festsetzung eines Bebauungsplanes auch die Folge, dass die gute Zentralität und verkehrsgünstige Anbindung mit den damit verbundenen Synergieeffekten am hiesigen Standort verloren gingen.

In der Summe der Entwicklung stellt die im Plangebiet vorgesehene Osterweiterung des Discounters die planerisch sinnvollste städtebauliche Entwicklung dar.

2.3 Projektbeschreibung

Das Projekt umfasst den Anbau an den bestehenden Discountmarkt nach Osten. Hier soll gemäß der vorhandenen Architektur die bauliche Anlage in gleicher Tiefe ca. 15 m nach Osten erweitert werden. Hierbei ist es Ziel, die Verkaufsfläche auf ca. 900 m² zu erweitern.

Im Zuge dieser Erweiterung muss die Anlieferung des Discounters (sie liegt auf der Südseite des Gebäudekomplexes und wird von Osten angefahren) neu organisiert werden. Hierzu ist die Verkehrsanbindung ebenfalls nach Osten in entsprechender Tiefe zu versetzen.

Gleichzeitig werden hiermit Freiflächen gewonnen, die zur Anlegung von Stellplätzen innerhalb des Baugebietes dienen werden.

3. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Einziges Ziel der Änderung ist es, die Erweiterung des Discounters am Standort bauleitplanerisch vorzubereiten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes an diese Erweiterungsabsicht anzupassen.

3.1 Inhalt der Änderung

Räumlich begrenzt sich die Änderung auf das gesamte Baugebiet einschließlich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen.

Inhaltlich werden folgende Änderungen festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Die in der textlichen Festsetzung 1 ‚Sondergebiet‘ festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird bezüglich der maximalen Verkaufsflächen je Branchenbetrieb um 250 m² zugunsten des Lebensmittel-Discountmarktes vergrößert.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel bleibt bestehen.

Die festgesetzte Grundfläche von 3.350 m² bezogen auf die Hauptnutzung, wird gemäß der Erweiterungsabsicht an die erforderliche Grundfläche angepasst. Die textliche Festsetzung 2. ‚Grundfläche‘ bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzte Baufenster mit einer Länge von 112 m wird auf ca. 120 m erweitert. Die Tiefe des Baufensters mit 35 m bleibt unverändert.

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 wird zugunsten der Erweiterung des Baufensters zurückgenommen. Es verbleibt eine Restfläche am östlichen Geltungsbereichsrand.

Die sonstigen Festigungen des Bebauungsplanes werden an die tatsächliche Nutzung des Gebietes angepasst, sodass der bauliche Zustand den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Hierbei handelt es sich um geringfügige Anpassungen der Pflanzflächen P2_z und P1.

Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen werden an den tatsächlichen Ausbau des Kreuzungspunktes Bundesstraße / Albrechtshäuser Weg angepasst.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der Urfassung des Bebauungsplanes sah die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 650 m² vor. Demnach wurde die Verkaufsfläche insgesamt auf 1.850 m² beschränkt. Die zulässige Grundfläche wurde auf 3.000 m² festgelegt.

Nachdem beide Marktgebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden, sollte ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 550 m² zusätzlich errichtet werden. Dies erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, wodurch sich die Verkaufsfläche auf insgesamt 2.400 m² erhöhte.

Die Markteinführung erfolgte im Jahre 2001. Die Änderung mit Erweiterung eines zusätzlichen Getränkemarktes erfolgte im Jahre 2003/2004. Mittlerweile hat sich der Standort gut etabliert und wird von der Bevölkerung angenommen.

Im Jahr 2007 hat die Gemeinde ein Marktgutachten für das Gemeindegebiet in Bezug auf zwei Standorte für Einzelhandel in der Ortschaft Katlenburg aufstellen lassen. Das Gutachten der CIMA¹ liegt den nachfolgenden Ausführungen zu Grunde.

- Die Gemeinde verfügt über eine Kaufkraftkennziffer von 102 % und liegt über dem Bundesdurchschnitt
- Für die Gemeinde Katlenburg-Lindau ergibt sich ein Nachfragepotential über alle Branchen von 40,5 Mio €
- Periodischer liegt das Nachfragepotential bei 22,0 Mio €
- Die Gesamtverkaufsfläche liegt bei derzeit 5.375 qm
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz liegt bei rd. 23,9 Mio €
- Schwerpunkt ist der periodische Bedarf mit ca. 19,5 Mio €
- Schwerpunkt der Einzelhandelstruktur liegt in Katlenburg (Gesamtverkaufsfläche 3.560 qm)
- Die Zentralität über alle Branchen liegt in Katlenburg-Lindau nach den Berechnungen der CIMA bei 59 %

Fazit

Ein Grundzentrum sollte gemäß raumordnerischer Zuordnung die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung sichern. Hierzu zählt vor allem die Ausstattung mit Gütern aus dem periodischen Bedarfsbereich. Dies gelingt in Katlenburg-Lindau nicht vollständig. Per Saldo werden im periodischen Bedarfsbereich Kaufkraftabflüsse deutlich. Einschränkend sollte jedoch erwähnt werden, dass die Kaufkraftabflüsse als nicht schwerwiegend zu beurteilen sind. Der ausgewiesenen Werte zeigen, dass die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs in Katlenburg-Lindau trotz der saldierten Kaufkraftabflüsse als gut zu bezeichnen ist. Die Potentiale für weitere Ansiedlungen sind somit begrenzt.

Im aperiodischen Bedarfsbereich werden (mit Ausnahme der Warengruppen Schuhe/ Lederwaren und Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat) sehr geringe Werte erreicht. Aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation zu den Mittel- und Oberzentren in der Region (u.a. Northeim und Göttingen) sind dieser Werte aus Gutachtersicht nur sehr schwierig steigbar.

Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens

Herauszustellen ist vor allem die Kreisstadt Northeim (Entfernung nach Katlenburg: rd. 7,5 km). Dort befinden sich an den überregionalen Straßen, die u.a. auch nach Katlenburg-

¹ Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in der Gemeinde Katlenburg-Lindau, Cima Stadtmarketing, Lübeck Mai 2007

Lindau führen, u.a. ein Kaufland-Verbrauchermarkt, ein Rewe-Markt sowie die Lebensmittel-discounter Lidl und Aldi. Bereits im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Südniedersachsen wurde für die Stadt Northeim eine Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich von 125% errechnet. Vor dem Hintergrund der aktuellen Einwohnerzahl von über 30.000 Einwohnern bedeutet dies, dass die Lebensmittelbetriebe erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland (inkl. Katlenburg-Lindau) aufweisen. Insbesondere auch vor diesem Hintergrund gilt es in der Gemeinde Katlenburg-Lindau tragfähige Einzelhandelsstrukturen im Nahversorgungsbereich zu sichern.

Die Kaufkraftabflüsse aus Katlenburg-Lindau nach Osterode (am Harz) sind deutlich geringer. Dort befinden sich zwar auch attraktive Lebensmittelanbieter (u.a. Lidl, Penny, Aldi), jedoch liegt Osterode mit rd. 13 km deutlich weiter entfernt (gemessen von Katlenburg aus). Auch wurde 2003 eine deutlich geringere Handelszentralität im periodischen Bereich ausgewiesen (106 %), die bei rd. 25.000 Einwohnern auf wesentlich geringere Kaufkraftzuflüsse hinweist. Die Samtgemeinde Gieboldehausen (Entfernung von Lindau aus gemessen: rd. 9,5 km) spielt eine deutlich geringere Rolle, auch wenn sich dort im Gewerbegebiet Stockenbreite die Märkte Lidl, Penny und Aldi angesiedelt haben. Außerdem befinden sich in Gieboldehausen Märkte der Anbieter Rewe und Edeka. Im Regionalen Einzelhandelskonzept Südniedersachsen wurde im Jahr 2003 eine Handelszentralität im periodischen Bedarfsbereich für die Samtgemeinde Gieboldehausen von 79 % errechnet. Das heißt, dass zum damaligen Zeitpunkt per Saldo Kaufkraft im periodischen Bedarfsbereich aus der Samtgemeinde abfloss.

Der Gutachter stellt fest, dass im periodischen Bedarf zurzeit Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Somit besteht Potential für weitere Ansiedlungen. Er führt aus, dass die Handelszentralität in Katlenburg-Lindau im periodischen Bereich von derzeit 88,7 % auf 100 % steigbar sei.

Vor dem Hintergrund zweier Vorhaben zur Neuansiedlung von Lebensmittelhandel wird im weiteren Verlauf des Gutachtens ebenfalls festgestellt, mit welchen Kaufkraftumlenkungen zu rechnen sei. Hierbei ist aber anzuführen, dass es sich bei der Betrachtung um Märkte von rund 1600 m² Verkaufsfläche handelt. Hierbei werden Gemeindeintern Umverteilungseffekte von bis zu 17,6 % erwartet.

Die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland prognostiziert der Gutachter vorrangig aus Northeim. Wobei festgestellt wird, dass diese nicht zu wesentlichen Auswirkungen führen würde, also noch unter den abwägungsrelevanten Grenzen liegt. Vielmehr würde lediglich der derzeitige Abfluss der Kaufkraft zurückgelenkt werden auf die Gemeinde.

Da mit der Erweiterung des Discounters der vorhandene Standort nur geringfügig erweitert wird, sind wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsituation in und um Katlenburg nicht zu erwarten.

4.1.1 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 400 qm zu keinen neuen Betroffenheiten führt. Dort, wo der Discounter sich erweitert, befanden sich vorher die Zufahrten der Anlieferung.

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine unlösbaren Nutzungskonflikte durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden. Daher wird auch auf die bisherige Festsetzung eines Regenrückhaltebereiches verzichtet. Die Maßnahmenfläche wird zugunsten des Erweiterungsbaus zurückgenommen. Die verbleibenden Flächen werden einem Pflanzgebot unterworfen und dem Sondergebiet zugeschlagen.

4.1.2 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 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

4.2.1 Umweltbelange

Bei der Betrachtung der Naturraumpotenziale ist die Tatsache von Bedeutung, dass es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Daher liegt bereits im Planungsansatz eine vordergründig städtebauliche Fragestellung vor. Durch die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes werden lediglich die vorhandenen Festsetzungen modifiziert, um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zu legitimieren.

Für die Bewertung der Bestandssituation werden die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen herangezogen. Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die neuen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes. Eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und eine Begründung der Festsetzungen erfolgt im Kapitel 5.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung der Umweltbelange mit eingeflossen sind.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum/ Topographie	Weser-Leine-Bergland / Unter-einheit Südwestliches Harzvorland / ca. 137 m ü NN / sehr geringe Gefäl-leneigung Richtung Nordwesten	deutlicher Sied-lungsbezug / natur-räumliche Eigen-schaften charakte-ristisch ausgeprägt	keine / Gesamtcha-rakteristik bleibt erhalten	keine
Geologie / Böden / Grundwasser	Ablagerungen des Quartärs / Aueböden bzw. Braunerden dominant / geringe Grundwas-serneubildungsrate	natürlich ausge-prägte geologische Strukturen / Gelän-deüberprägungen in Form von Versiege-lungen vorhanden / keine Schlüsselfunk-tionen hinsichtlich Trinkwasserschutz	Bodenverlust durch Versiegelung / Ein-schränkung der Versickerungsrate und der Bodenfunk-tionen	erhebliche Auswir-kungen auf das Bodenpotenzial durch Bodenverlust
Oberflächen-gewässer/Hoch-wasserschutz	keine Oberflächen-gewässer natürli-cher Entstehung vorhanden / aber naturnah gestalte-ter Regenrückhalte-bereich als Aus-gleichsmaßnahme / Nähe des Plangebie-tes zum Landwehr-graben bzw. zur Rhume	naturnaher Regen-rückhaltebereich betroffen / Retenti-onsraum von Landwehrbach u. indirekt auch der Rhume	Inanspruchnahme von Ausgleichsflä-chen/ Überprägung von naturnah ges-taltetem Regen-rückhaltebereich / Retentionsraumver-lust / allgemeine Beeinträchtigung des Potentialkom-plexes Gewässer / Hochwasserschutz	erhebliche Auswir-kungen durch den Wegfall von Dauer-stau- u. Flachwas-serbereichen /keine Erheblichkeit auf die Hochwassersituati-on, sofern gewähr-leistet wird, dass es zu keiner Erhöhung der Abflussspitzen kommt
Klima/ Lufthygiene	Siedlungsrandlage / durch Leelage zum Solling relativ milde u. trockene Witterungsbedingungen / Niederungsklima durch Lage im Tal-bereich der Rhume / Nähe zur B 241	keine Schlüsselfunk-tionen bzgl. Frisch-luftversorgung des Siedlungsbereiches / lufthygienische Vorbelastungen vorhanden	geringfügige Erhö-hung der lufthygie-nischen Belastung / geringfügige Ver-schlechterung der kleinklimatischen Situation, aber keine Beeinträchti-gung von Schlüssel-funktionen	keine
Landschaftsbild/ Ortsbild	Lage am östlichen Ortsrand von Kat-lenburg / Plangebiet ist durch Einzelhan-del mit Gebäuden, Stellplätzen u. Aus-gleichsflächen ge-prägt / B 241 und Bahnlinie Herzberg – Northeim in unmittelbarer Nähe / freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung schließt direkt an	deutlicher Sied-lungsbezug / gute Einsehbarkeit des Plangebietes/ geringer Anteil gliedernder Elemen-te / Vorbelastungen des Landschaftsbil-des durch Ver-kehrachsen u. relativ harten Über-gang zwischen Sied-lung u. freier Land-schaft vorhanden	geringe Verände-rungen im unmittelbaren Nahbereich durch zusätzliche Bebauung	keine

Biotoptypen	versiegelte Zufahrtsflächen / naturnaher Regenrückhaltebereich mit Dauerstau-, Flachwasser- u. Uferbereichen	siedlungstypische Biotoptypen mit mittlerem Artenreichtum / geschützte Biotoptypen sind nicht zu erwarten	Verlust von naturnahen Regenrückhalteflächen mit Dauerstau-, Flachwasser- und Randbereichen	erhebliche Auswirkungen durch den Wegfall des Regenrückhaltebereiches mit naturnaher Ausprägung / keine Erheblichkeit bezüglich anderer Biotoptypen
Pot. Nat. Vegetation	heutige pot. nat. Vegetation würde aus Perlgras-Buchenwald und Eichen-Hainbuchenwald bestehen	keine entsprechenden Vegetationszusammensetzungen vorhanden	keine	keine
Fauna/Flora	siedlungstypischen Arten sind dominant / synanthrope Arten überwiegen	geringer bis mittlerer Artenreichtum zu erwarten / geschützte Arten wurden nicht festgestellt	keine Populationen gefährdende Auswirkungen	keine
Schutzgebiete/geschützte Objekte	keine Schutzgebiete betroffen	nicht erforderlich	keine	keine
Schutzgut Mensch	das Plangebiet liegt in einem bereits durch anthropogene Nutzung gekennzeichneten Bereich	Ortsrandlage mit Einzelhandelsnutzung / kaum Vorbelastungen festzustellen	keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten	keine
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind nicht betroffen	nicht erforderlich	keine	Keine

4.2.2 Bewertung der Eingriffsintensität

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange haben deutlich gemacht, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, den Potentialkomplex Oberflächengewässer / Hochwasserschutz sowie auf das Schutzgut Biotoptypen zu erwarten sind. Dies ist durch den Bodenverlust durch Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Weiterhin entfällt der gesamte Regenrückhaltebereich mit Dauerstau-, Flachwasser- und Randzonen einschließlich Gehölzen und Stauden.

Allerdings entsteht hierdurch keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan hier der Innenentwicklung zur Schaffung von Bauland dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

Kompensationen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.

Gleichzeitig eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplans aber Möglichkeiten zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsintensität für die betroffenen Potenziale und damit verbundenen Potenzialkomplexe.

- Die Erhaltungsfestsetzung von Grünlandstrukturen bewirkt einen Übergang zwischen Albrechtshäuser Weg und den Pflanzflächen des Bebauungsplanes. Hier ist auch eine ungestörte Bodenentwicklung möglich.
- Die Bepflanzung eines Uferrandstreifens ermöglicht die Entwicklung von fließgewässertypischen Ufergehölzstrukturen, die der Steigerung der ökologischen Vielfalt dienen.
- Die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke dient der Entwicklung eines gliedernden Landschaftsbestandteils, der einen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft darstellt. Sie stellt Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dar.
- Die Gestaltung des westlichen und nördlichen sowie teilweise des östlichen Ortsrandes mit Bäumen und Sträuchern in landschaftsparkähnlicher Struktur hat eine Pufferwirkung zu angrenzenden Strukturen. Die Gehölzpflanzung dient der Durchgrünung des Gesamtgebietes, hat positive Wirkung auf Landschaftsbild und Lufthygiene. Der Bereich steht einer ungestörten Bodenentwicklung zur Verfügung und dient als Lebensraum von siedlungsadaptierten Tierarten.
- Die Stellplatzbegrünung bewirkt einen hohen Durchgrünungsanteil.
- Die Versiegelungsbeschränkung und die Festsetzung der überbaubaren Fläche gewähren eine Durchgrünung des Plangebietes und vermeiden unnötige Versiegelungen

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen eine Minimierung der Auswirkungen auf das Bodenpotenzial und das Schutzgut Biotoptypen erreicht.

Anmerkung:

In der Urschrift des Bebauungsplanes wurde ein rechnerischer Punkteüberschuss von über 7.000 Punkten erreicht. Es war beabsichtigt, diese Überkompensation als Ökokonto bzw. Flächenpool für andere städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Ohne eine erneute rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt zu haben, wird davon ausgegangen, dass infolge der Änderungen des Bebauungsplanes zwar noch ein interner Ausgleich, allerdings kein Punkteüberschuss mehr erreicht würde. Folglich können auch keine Punkte in einen Flächenpool übergehen.

Die in der textlichen Festsetzung getroffene Zuordnung wird dahingehend umformuliert, dass die gesamte Fläche dem Sondergebiet zugeordnet wird. Ein Flächenpool wird somit nicht mehr gebildet und steht anderen Vorhaben nicht mehr zur Verfügung.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes sämtliche Festsetzungen nochmals dargestellt. Somit braucht auf Vollzugsebene lediglich die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes hinzugezogen werden. Sofern Erläuterungsbedarf für die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes besteht, ist die Begründung der Urfassung hinzuzuziehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgenannten Zielsetzungen wird weiterhin 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 2.650 qm beschränkt. Im Einzelnen sind folgende Branchen mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| • SB-Lebensmittelmarkt | 1200 qm |
| • Lebensmitteldiscountmarkt | 900 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.

5.2 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 3.750 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.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist la-
gemäßig relativ streng reglementiert. In diesem Bereich sollen der geplante Supermarkt und
der Discounter errichtet werden.

Die Hauptnutzungen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne
des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen
werden, wobei eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen allerdings ausge-
schlossen ist. Das gleiche gilt für Garagen und Stellplätze sowie für sonstige bauliche Anla-
gen, die nach Nds. Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Die
Stellplatzanlage wird ohnehin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet.

Es muss allerdings beachtet werden, dass durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
faktisch keine Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des
natürlichen Überschwemmungsgebietes möglich sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3
BauNVO.

5.4 Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt alle Verkehrsanlagen, die für die Erschließung des Sondergebietes
benötigt werden, als Straßenverkehrsflächen fest. Dies betrifft zunächst den Albrechtshäu-
ser Weg, aber auch Teile der B 241 im Einmündungsbereich. Die Straßenverkehrsflächen
werden durch Straßenbegrenzungslinien eingefasst.

Die Abgrenzung im Einmündungsbereich richtet sich nach dem Platzbedarf für die Eckaus-
rundungen des Einmündungstrichters und der Linksabbiegerspur mit den erforderlichen Ver-
ziehungsstrecken. Der Raumanspruch ist so gewählt, dass im Einmündungsbereich keine
Mitbenutzung von Gegenfahrspuren für Lastzüge notwendig wird.

Auf dem Albrechtshäuser Weg ist die Straßenverkehrsfläche zunächst in gesamter Breite der
Parzelle festgesetzt. Da aus Sicht von Natur und Landschaft die Erhaltung der straßenbeglei-
tenden Grabenparzelle wichtig ist, wird innerhalb der Verkehrsfläche eine entsprechende
Erhaltungsfestsetzung getroffen. Ausgenommen davon ist selbstverständlich der Zufahrts-
bereich zum Sondergebiet. Durch die Umsetzung der Anbindung Bundesstraße ist es zu einer
Verlagerung des Grabens gekommen, der notwendig war, um die Kreuzungsregelung ver-
kehrsgerecht auszubilden. Die Erhaltungsfläche folgt mit der Änderung des Bebauungsplans
dem neuen Verlauf des Grabens.

Eine weitere Differenzierung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg) wird im Bebauungs-
plan nicht getroffen, da es sich üblicherweise um Teile der allgemeinen Verkehrsfläche han-
delt. Die Errichtung der Planstraße und des Einmündungsbereichs ist bereits erfolgt. Die neue
Einmündung ist Grundlage für die Abgrenzung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich.

Südlich der Zufahrt zum Sondergebiet findet zunächst kein weiterer Ausbau des Albrechts-
häuser Weges in Bezug auf die Fahrbahn statt. Allerdings soll hier der straßenbegleitende

Gehweg bis zum Anschluss an den Gehweg, der die Oderstraße mit dem Albrechtshäuser Weg verbindet, weitergeführt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird dieser Bereich daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um zu verdeutlichen, dass schon aufgrund des Fernstraßengesetzes eine Erschließung des Sondergebietes direkt von der B 241 nicht möglich ist, wird für den gesamten Bereich entlang dieser Straße und für die Tiefe der Bauverbotszone entlang des Albrechtshäuser Weges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Schließlich stellt der Bebauungsplan noch die freizuhaltenden Sichtdreiecke im Einmündungsbereich dar.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

5.5 Natur und Landschaft

5.5.1 Maßnahmenbeschreibung Gestaltung des südlichen und östlichen Ortsrandes (P1)

Maßnahme

Auf der Fläche ist eine dynamisch strukturierte Gehölzstruktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.

Hierzu sind insgesamt mindestens 20 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 10 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, als Hochstämme, Stm 14 – 18 cm, alternativ altbewährte Obstbaumsorten gezogen als Hochstämme auf Sämlingsunterlage anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M 7.1.2, Standard mit Kräutern einzusäen.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Aufbau eines Ortsrandes, der gliedernde Landschaftsbestandteile bereitstellen und zugleich auch den Übergang zur freien Kulturlandschaft betonen soll. Die Struktur eines Wechsels aus Sträuchern und Bäumen erfüllt diese Funktionen auch auf verhältnismäßig engem Raum. Durch entsprechende Positionierung mit variablem Höhen- und Seitenwachstum kann sich eine dynamische und landschaftsprägende gliedernde Struktur entwickeln. Weiterhin wird ein Grünfinger geschaffen, der eine gute Vernetzung mit der Maßnahmenfläche Regenrückhaltebereich (M1) und dem Uferrandstreifen (M2) darstellt.

Trotz der Kleinflächigkeit stellen solche Heckenzüge wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft bereitstellen.

Beschreibung

Um ein dynamisches Bild der Grünstruktur zu erreichen, soll auf eine unregelmäßige Anordnung der Gehölze mit einem Wechsel zwischen Sträuchern und Bäumen und dem Verbleiben von kleinen Freiflächen geachtet werden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden. Zur Wahrung des typischen Cha-

racters sollte auch auf eine vielseitige vertikale Struktur mit dem Verbleiben von Überhängen geachtet werden.

Zuordnung

Die Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Gemäß § 135a BauGB ist damit der Vorhabenträger für die Durchführung zuständig.

5.5.2 Maßnahmenbeschreibung Gestaltung des östlichen, westlichen und nördlichen Ortsrands (P2)

Maßnahme

Auf den Flächen ist eine landschaftsparkähnliche Struktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.

Hierzu sind insgesamt mindestens 38 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 28 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, als Hochstämme, Stm 14 – 18 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M 7.1.2, Standard mit Kräutern einzusäen.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme soll einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Flächennutzungen, insbesondere der Verkehrsfläche und dem angrenzenden Wohngebiet gewährleisten. Die Pflanzung stellt eine Art Sichtschutz zum Wohngebiet dar, gewährleistet aber dennoch einen Blickkontakt vom Albrechtshäuser Weg zum Sondergebiet hin.

Zusätzlich stellen die Gehölzpflanzungen Pufferbereiche dar, die Stäube, Schadstoffe, etc. binden und zudem Funktionen hinsichtlich der Frischluftproduktion erfüllen. Dies ist insbesondere in Anbetracht des angrenzenden Wohngebietes von großer Bedeutung. Auch die stark frequentierten Bereiche der B 241 werden durch die Gehölzpflanzungen vom Sondergebiet etwas abgepuffert. Obwohl eine Art Sichtschutz zur B 241 besteht, ist das Sondergebiet durch die eher lockere Anordnung der Gehölze noch gut wahrnehmbar.

Die Gehölzpflanzung dient aber auch der Durchgrünung des Gesamtraumes und trägt somit zur Raumgliederung des Plangebietes und den umliegenden Flächen bei.

Neben den Aspekten des Landschaftsbildes und der Lufthygiene werden solche Strukturen auch gern von siedlungsbezogenen Tierarten als Lebensraum angenommen, so dass auch die Belange der Arten- und Lebensgemeinschaften berücksichtigt werden.

Beschreibung

Es wird eine eher lockere Bepflanzung mit verbleibenden Freiflächen angestrebt. Aus diesem Grund sollen insbesondere die Sträucher auch in kleinen Gruppen zu 2 oder 3 Stück gepflanzt werden. Die Einzelbäume sollten nicht in Reihe angeordnet werden, sondern in Anbetracht der angrenzenden Grundstücke ein eher natürliches Gesamterscheinungsbild erwecken.

Bei zu starker Verbuschung und insbesondere auch zu starkem Höhenwachstum der Sträucher kann ein Rückschnitt der Sträucher erforderlich werden, um die Blickbeziehung zwischen B 241 und Sondergebiet gewährleisten zu können. Es ist allerdings darauf zu achten dass ein natürliches Erscheinungsbild der Gehölze gewahrt bleibt.

Grundsätzlich bietet sich innerhalb dieser Fläche auch die Möglichkeit Bänke oder Ruhebereiche anzulegen, so dass auch auf kleiner Fläche ein parkähnliches Erscheinungsbild erreicht werden kann.

Zuordnung

Die Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Gemäß § 135a BauGB ist damit der Vorhabenträger für die Durchführung zuständig.

Die in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzte Beschränkung auf einen Flächenanteil, wird aufgehoben. Die Flächen stehen zukünftig dem Flächenkonto für Ausgleich nicht mehr zur Verfügung. Die Aufhebung der Zuordnung erfolgt, da mit der Erweiterung des Discounters zum einen der Anteil versiegelter Flächen zunimmt. Zum anderen wird die Maßnahmenfläche M2 aufgehoben und als Fläche dem Sondergebiet zugeschlagen. Teile dieser Flächen sind zwar zukünftig durch Pflanzgebote weiterhin als Grünflächenanteil zu gestalten, der andere Teil entfällt aber gänzlich als Ausgleichsmaßnahme.

5.6 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung. Die Geltungsbereichsgrenzen der 2. Änderung entsprechen den Grenzen der Urfassung des Bebauungsplanes.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

6.1 Städtebauliche Werte

	Urfassung	2. Änderung
Plangebietsgröße	2,32 ha	2,32 ha
Bundesstraße	0,20 ha	0,20 ha
Bruttobauland	2,12 ha	2,12 ha
Verkehrsfläche	0,16 ha	0,24 ha
Entwicklungsfläche M1	0,08 ha	0,08 ha
Regenrückhaltebecken M2	0,20 ha	0,00 ha
Nettobauland	1,68 ha	1,80 ha
Pflanzflächen P1 und P2	0,55 ha	0,58 ha

6.2 Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Planänderung nicht. Sämtlicher Erschließungsmaßnahmen wurden bereits realisiert.

Katlenburg-Lindau, den
Der Bürgermeister

(Unterschrift)