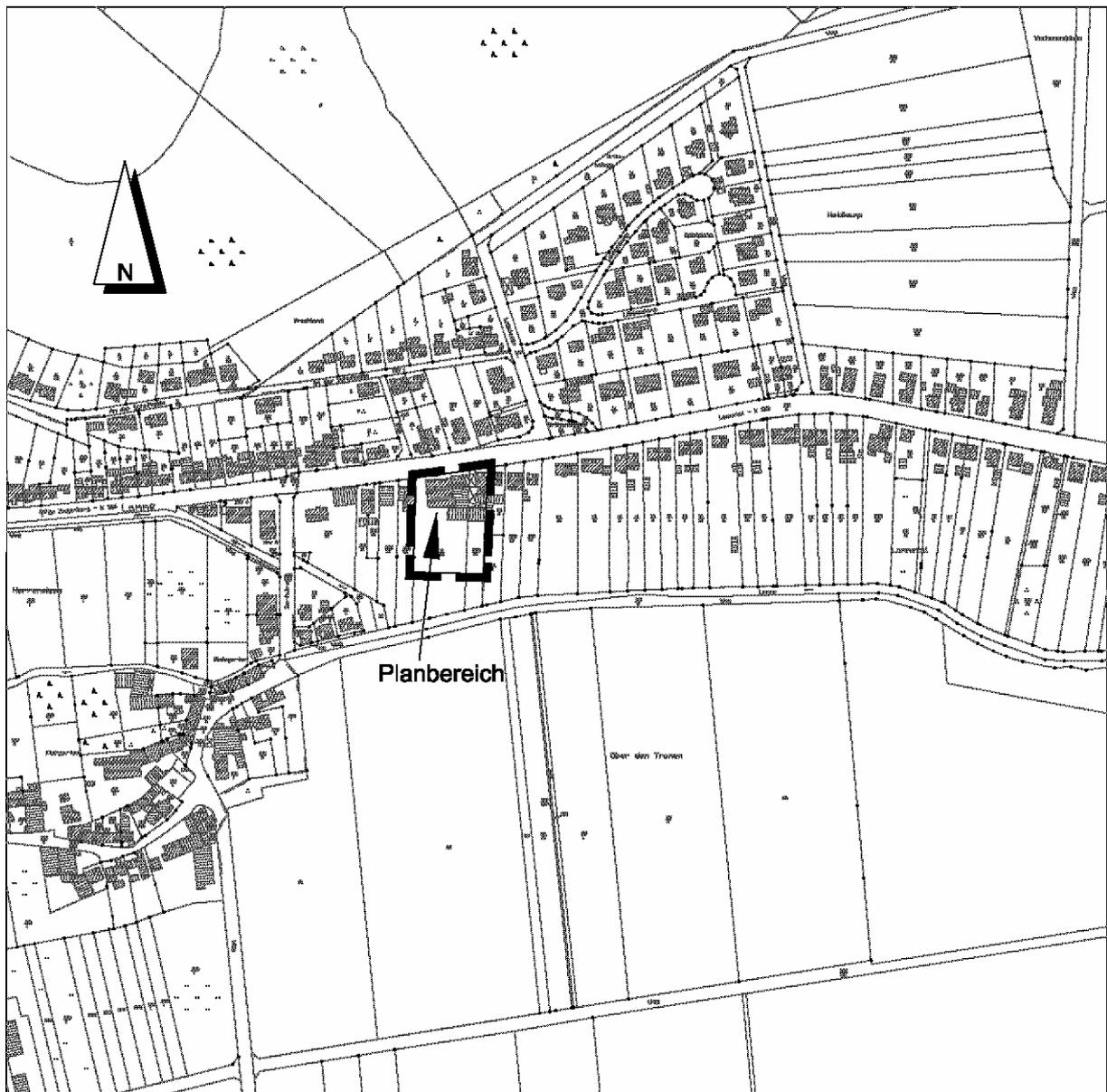


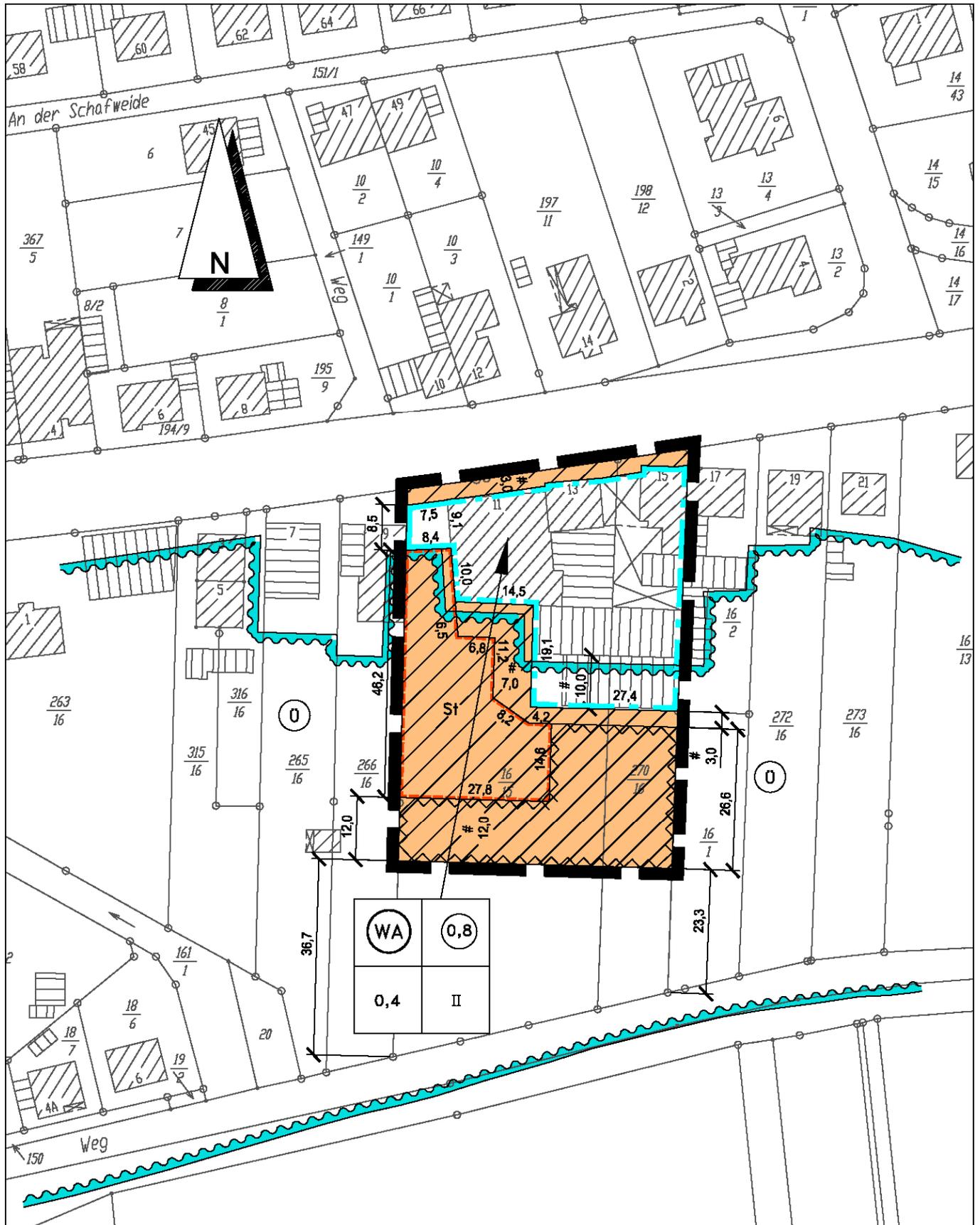
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
11.9.2006	gemäß § 10 (3) BauGB		

## STADT BAD SALZDETFURTH, STADTTEIL WEHRSTEDT VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SÜDKAUF“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Südkauf“  
Maßstab 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

Zahl der Vollgeschosse

II

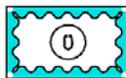
als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

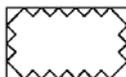
**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-  
garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

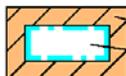
Stellplätze



Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten auf bis zu 75 % der Grundstücksfläche überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

2. Im Bereich der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).

### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 382) - zuletzt geändert am 18.5.2006 (Nds. GVBl. S. 203)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



## **Begründung**

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Südkauf“ im Ortsteil Wehrstedt beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Wehrstedt südlich der Straße „Lammetal“, die als Kreisstraße in Richtung Bockenem führt. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer Tiefe von ca. 40 m eine Wohnbaufläche aus. Südlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Der gesamte Bereich zwischen der Straße „Lammetal“ und dem Gewässer der Lamme wird als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

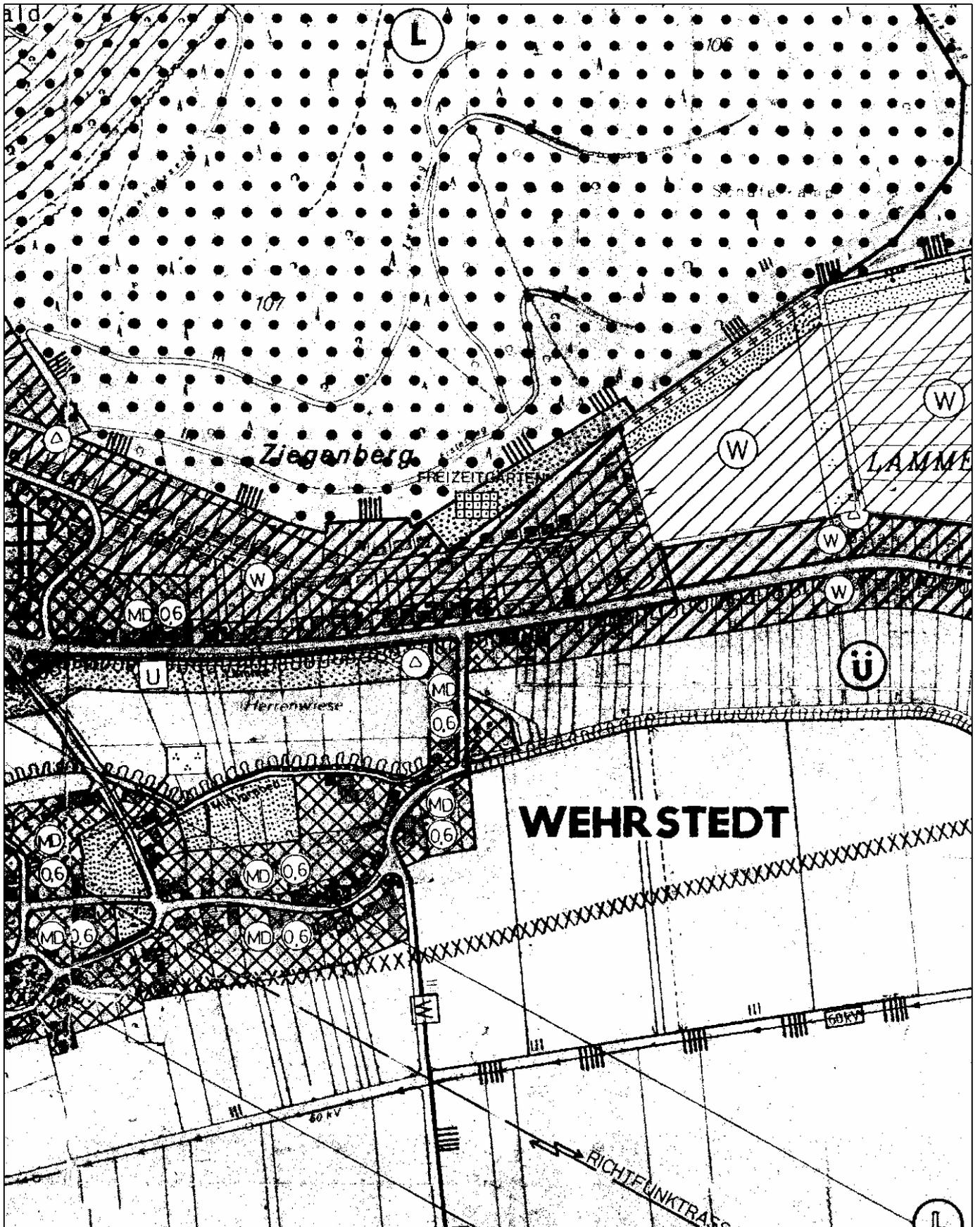
Der Planbereich ist bereits bebaut und wird durch einen Einkaufsmarkt genutzt. Die Freiflächen sind zu einem großen Teil als Entladezone und Stellplatzfläche befestigt.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim ist der gesamte Bereich zwischen Straße und Lamme als Siedlungsbiotop für Wohn- und Mischbebauung gekennzeichnet. Er stellt dementsprechend keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

#### 2.4 Hochwasserschutz

Innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 für den Landkreis Hildesheim ist ausgeführt, dass die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete von Abfluss hemmenden Bauwerken freizuhalten sind. Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sind als Gebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses festgelegt. Dies gilt auch für die Überschwemmungsgebiete der Lamme, auch wenn sie aus Maßstabsgründen nicht zeichnerisch dargestellt werden können. Diese Gebiete sollen in ihrer Bedeutung für den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden und sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die natürliche Wasserrückhaltung ist zu sichern sowie erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbessern.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



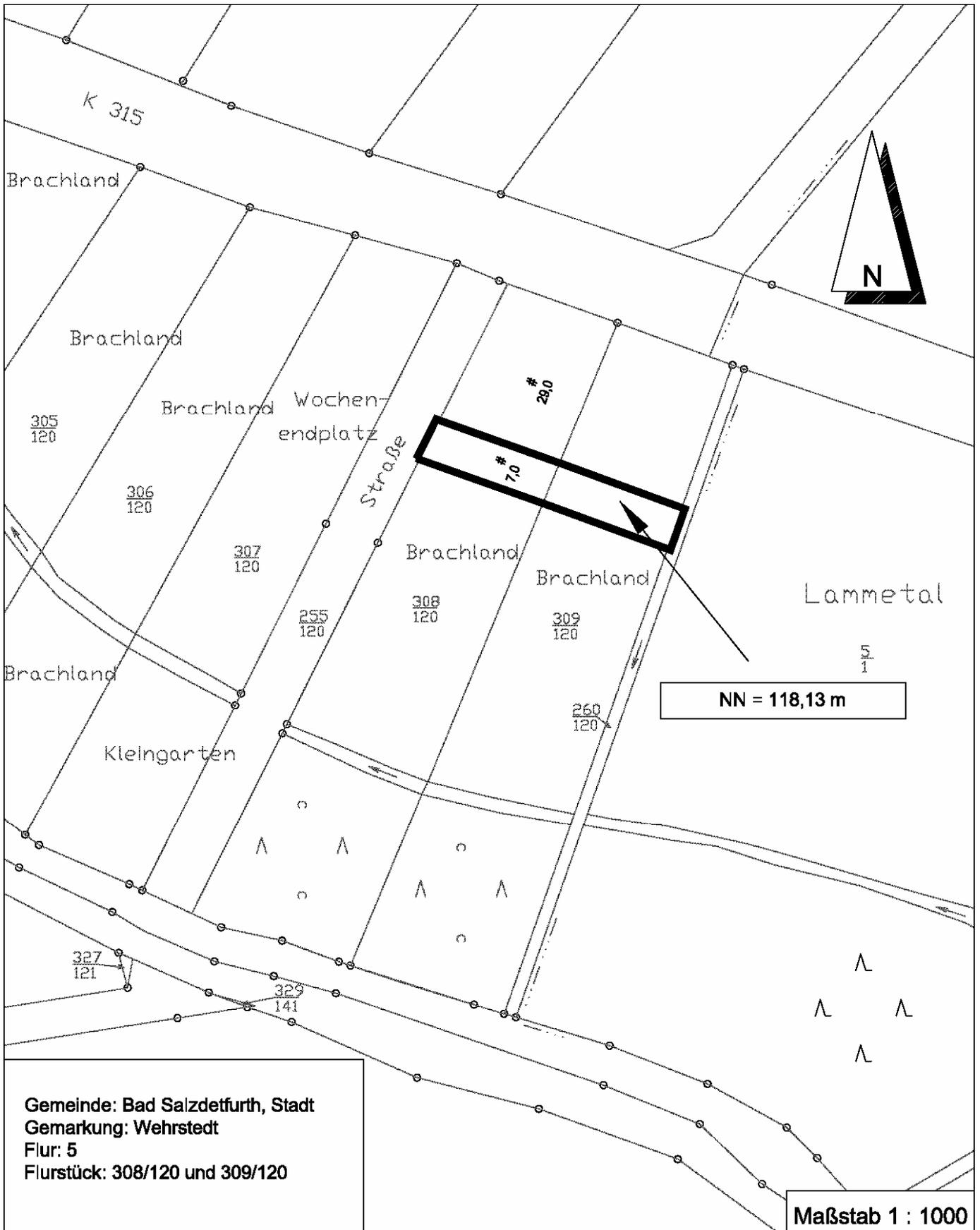


**Blick von Südwesten nach Nordosten**



**Blick von Südwesten nach Osten**

**Retentionsfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung für den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Lammetal 13, Bad Salzdetfurth – Wehrstedt**



Während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange an der vorliegenden Planung hat jedoch der Landkreis Hildesheim mitgeteilt, dass sich aufgrund der Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete deren Abgrenzung und die rechtlichen Auswirkungen geändert haben, so dass der vorgelegten Planung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von Seiten der Regionalplanung zugestimmt werden könne.

Nach dieser Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich noch der Bereich südlich der Bebauung an der Straße „Lammetal“ innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Dort ist eine Neubebauung nur möglich, wenn entsprechende Retentionsflächen für das Hochwasser an anderer Stelle angelegt werden. Hierzu ist vom Ingenieurbüro Pabsch & Partner, Hildesheim, eine „Fachliche Bestätigung über die Zulässigkeit der Wasserrechtlichen Genehmigung durch das Umweltamt des Landkreises Hildesheim, AZ.: (503)66 33/35/Wehrstedt“ abgegeben worden, nach der eine Retention im Bereich des Oberlaufs der Lamme in der Größe der im jeweiligen Bauantrag vorhandenen Vermessungsdaten möglich und durchzuführen ist. Aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit der Lamme an dieser Stelle sei der Planbereich bei einem hundertjährigen Hochwasser zwar als überflutet, nicht jedoch als abflusswirksam einzustufen.

## 2.5 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass Bodenfunde nicht auszuschließen seien. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, seien diese meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen seien bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der hier vorhandene Einkaufsmarkt trägt in erheblichem Maße zur Versorgung der umgebenden Wohnbebauung und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu weiter entfernten Märkten bei. Um diese wohnortnahe Versorgung zu unterstützen und aufrechterhalten zu können, wird innerhalb dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt, in welchem Maß Entwicklungen dieses Marktes an seinem heutigen Standort möglich sind.

Der Flächennutzungsplan stellt ein Allgemeines Wohngebiet in einer Tiefe von ca. 40 m von der Straße „Lammetal“ dar. Demgegenüber ist das hier festgesetzte Baugebiet mit 70 bis 80 m erheblich tiefer. Allerdings wird der südliche Bereich weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten, so dass die Baugrundstücke zwar die Tiefe erreichen, Hochbauten selbst aber maximal bis zu einer Tiefe von nur etwa 40 bis 50 m errichtet werden können. Damit ist die Überschreitung der möglichen Bebauung über die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht so wesentlich, als dass die Bebauungsplanung nicht noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden könnte.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Umgebung entspricht. Damit wird deutlich dass eine Marktgröße, die die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich machte, an dieser Stelle nicht möglich ist. Anderenfalls wären die Grundzüge der Flächennutzungsplanung berührt und er müsste einer entsprechenden Änderung unterzogen werden. Im Obergeschoss besteht eine Wohnnutzung, so dass innerhalb des Planbereiches nicht nur Einzelhandel zur Versorgung des umgebenden Gebietes vorhanden ist, sondern auch das Wohnen selbst. Der rückwärtige Bereich wird als von einer Bebauung freizuhalten festgesetzt, um die Errichtung von Abfluss hemmenden Bauten, die auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden könnten, auszuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt bei der hier üblichen und der Nachbarschaft angemessenen maximalen Zweigeschossigkeit eine nach den Maßgaben der Bau-nutzungsverordnung maximale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks. Die Abgrenzung des Baugebietes bezieht sich dabei nicht auf die gesamten Grundstücke, die bis direkt an die Lamme heranreichen, sondern lediglich so weit, dass die in Allgemeinen Wohngebieten maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch den vorhandenen bzw. vorgesehenen Baubestand eingehalten werden kann. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einem Maß von 75 % der Grundstücksfläche und damit um 15 Prozentpunkte über dem allgemein zulässigen Maß überschritten werden darf. Damit wird den besonderen Bedürfnissen des Marktes Rechnung getragen, der in erheblich größerem Umfang Stellplätze benötigt, als dies bei einer „normalen Nutzung“ in einem Wohngebiet der Fall wäre. Wenn dagegen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht ermöglicht würde, müsste das Baugrundstück entsprechend größer sein, um die benötigte Anzahl Stellplätze einrichten zu können. Abgesehen davon, dass hierfür an dieser Stelle keine Fläche vorhanden ist, wäre dies eine unnötige Inanspruchnahme von Boden, die vermieden werden kann.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt; die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind ausreichend, um die Bebaubarkeit des Planbereiches zu regeln.

Die Baugrenzen werden an die gesetzliche Überschwemmungsgrenze angepasst. Lediglich im Südosten der Bebauung wird eine Erweiterung zugelassen, für die bereits die oben beschriebene Ausgleichsfläche zur Schaffung von Retentionsraum bereitgestellt werden konnte.

### 3.4 Verkehr

Der Planbereich ist von der Straße „Lammetal“ aus erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Im Südwesten des Planbereiches werden die vorhandenen Stellplatzflächen als solche ausgewiesen. Dies wird in diesem Bereich als hochwassertechnisch unproblematisch beurteilt, weil sie nicht Abfluss hemmend wirken.

### 3.5 Immissionsschutz

Bei der durch die überbaubare Fläche möglichen Erweiterung des Betriebes handelt es sich konkret um eine Lagerhalle, die nicht zu wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen führen wird.

Die Stellplatzflächen werden gegenüber dem bisherigen Zustand nicht erweitert. Sie haben bislang nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft geführt. In Allgemeinen Wohngebieten sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Das bedeutet, dass eine grundsätzliche Verträglichkeit mit anderen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten anzunehmen ist. Dies muss auch die dazu gehörenden Stellplätze und ihre Zufahrten einschließen, weil sie zwingend einem Ladengeschäft zugeordnet sein müssen. Der Bebauungsplan kann nur im Grundsatz die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beinhalten; die Einhaltung der damit verbundenen Rahmenbedingungen muss gegebenenfalls im Bauantrag nachgewiesen werden.

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Bestätigung der vorhandenen und die Feststellung eines Rahmens der zukünftigen Nutzung auf durch einen Einkaufsmarkt genutzten Grundstücksteilen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen über den Planbereich.

Ein Landschaftsplan für die Stadt Bad Salzdetfurth besteht nicht. Das Landschaftskonzept aus dem Jahr 1990 schlägt für die Fläche südlich des Planbereiches in der Karte „Generelle Maßnahmen“! Hausgärten vor, die aber laut Karte „spezielle Maßnahmen“ in Verbindung mit dem Textteil als Grünland genutzt werden sollen. Für den Planbereich selbst, der Bestandteil der Bauzeile südlich der Straße „Lammetal“ ist, werden keine besonderen Aussagen getroffen.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen derzeit nicht vor.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Planbereich ist bereits bebaut und wird durch einen Einkaufsmarkt mit Wohnungen im Obergeschoss sehr intensiv genutzt

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere sind neutral, da die bauliche Nutzung gegenüber dem bisherigen Bestand nicht wesentlich ausgeweitet werden kann. Lediglich die Umwandlung von voll versiegelnder Parkplatzfläche in Hochbaufläche ist in einem kleinen Teilbereich denkbar, so lange das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Sinngemäß trifft dies auch für Pflanzen zu. Der Boden wird durch die Versiegelung bereits bislang ebenso beeinträchtigt wie das Grundwasser, das hier nicht vollständig versickert werden kann. Die Luft wird durch die Planung nicht zusätzlich belastet, das Klima wird sich nicht verändern. Das Landschaftsbild wird durch Planung gegenüber dem Bestand nicht verändert. Anpflanzfestsetzungen sind aufgrund der Lage in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nicht möglich.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden durch die Planung in diesem Bereich nicht zusätzlich entstehen. Abfälle und Abwasser in Wehrstedt werden nicht mehr werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Planung ermöglicht, zumal keine festgesetzten Hauptfirstrichtungen die hierfür optimale Stellung von Gebäuden verhindern.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde eine Bebauung nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) nicht zu einer wesentlich anderen Nutzung führen als dies durch die Planung der Fall sein wird. Andererseits würden bei einem Wegfall des Marktes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten der Verkehr zu weiter entfernt gelegenen Versorgungsmöglichkeiten und damit die Belastung durch Abgase und Verkehrslärm zunehmen.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine zusätzlichen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht

#### 4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft wurden keine besonderen Planungsinstrumente verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der Maßgaben der Baunutzungsverordnung (Begrenzung der Versiegelung) bzw. der Niedersächsischen Bauordnung (Anlage als Grünfläche auf nicht baulich benötigten Flächen) vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinen Auswirkungen gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

## **5. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass etwa 60 m östlich zum Plangebiet sich ein im Kataster des Landkreises erfasster Altstandort befindet. Etwa 60 m westlich der dargestellten Retentionsfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung befindet sich die im Kataster des Landkreises erfasste Altablagerung „Am Wochenendplatz / Wehrstedt“. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgrund der erwähnten Altlastverdachtsflächen liegen dem Landkreis derzeit nicht vor. Weitere Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich und bereits gesichert. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu.

Auch die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist bereits gesichert, nachdem es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt.

### 5.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 61 m<sup>2</sup> (2 % der zulässigen Geschoßfläche). Dieser Bedarf kann auf dem Spielplatz im Baugebiet „Lückenkamp“ nordöstlich des Planbereiches in einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m gedeckt werden.

### 5.5 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,3809 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2

„Südkauf

vom 7.8.2006 bis einschließlich 8.9.2006

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 01.02.2007

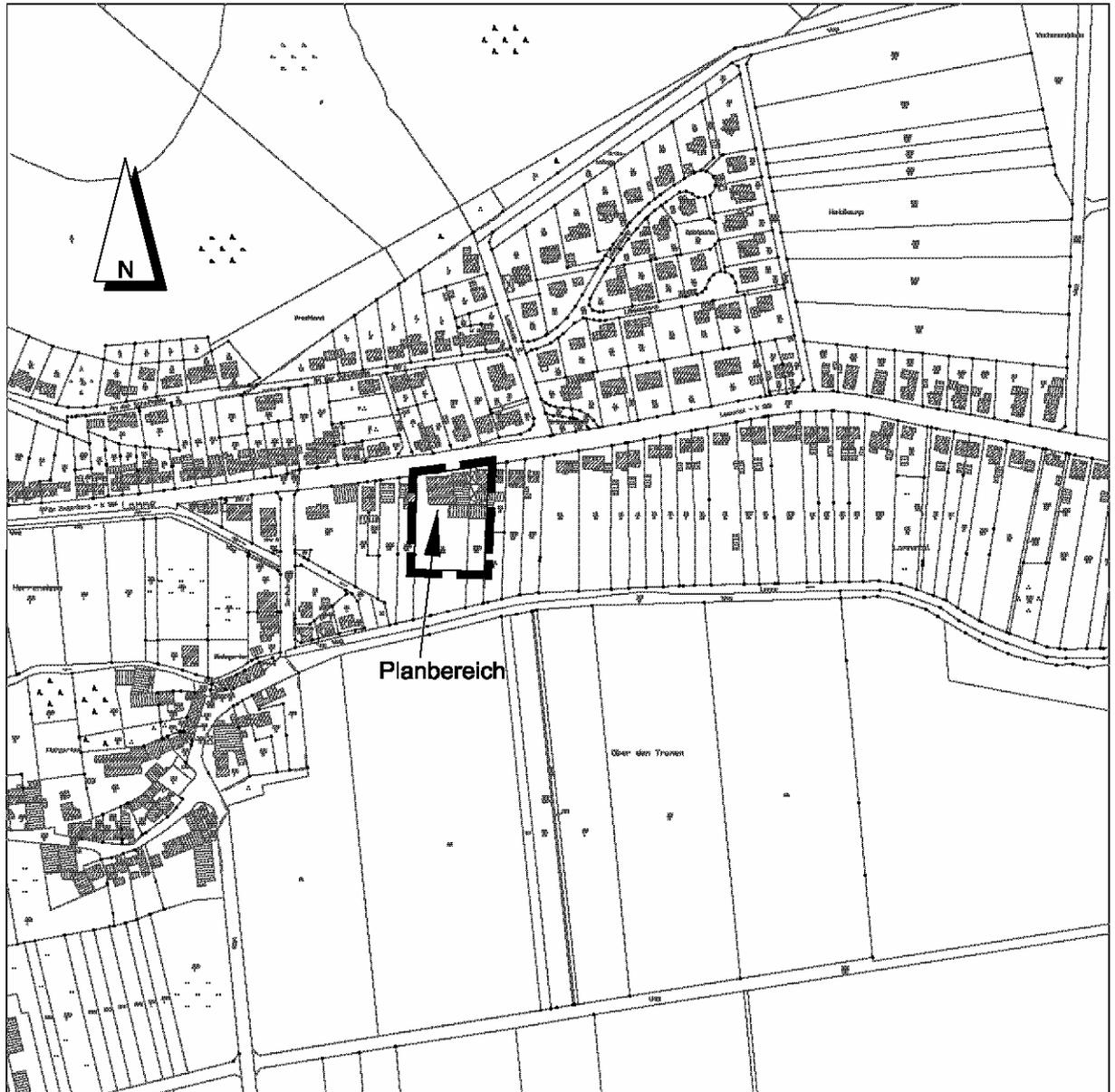
Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH; STADTTTEIL WEHRSTEDT  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SÜDKAUF“



### **Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Der hier vorhandene Einkaufsmarkt trägt in erheblichem Maße zur Versorgung der umgebenden Wohnbebauung und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu weiter entfernten Märkten bei. Um diese wohnortnahe Versorgung zu unterstützen und aufrechterhalten zu können, wird innerhalb dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt, in welchem Maß Entwicklungen dieses Marktes an seinem heutigen Standort möglich sind.

Der Flächennutzungsplan stellt ein Allgemeines Wohngebiet in einer Tiefe von ca. 40 m von der Straße „Lammetal“ dar. Demgegenüber ist das hier festgesetzte Baugebiet mit 70 bis 80 m erheblich tiefer. Allerdings wird der südliche Bereich weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten, so dass die Baugrundstücke zwar die Tiefe erreichen, Hochbauten selbst aber maximal bis zu einer Tiefe von nur etwa 40 bis 50 m errichtet werden können. Damit ist die Überschreitung der möglichen Bebauung über die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht so wesentlich, als dass die Bebauungsplanung nicht noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden könnte.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Umgebung entspricht. Damit wird deutlich dass eine Marktgröße, die die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich machte, an dieser Stelle nicht möglich ist. Anderenfalls wären die Grundzüge der Flächennutzungsplanung berührt und er müsste einer entsprechenden Änderung unterzogen werden. Im Obergeschoss besteht eine Wohnnutzung, so dass innerhalb des Planbereiches nicht nur Einzelhandel zur Versorgung des umgebenden Gebietes vorhanden ist, sondern auch das Wohnen selbst. Der rückwärtige Bereich wird als von einer Bebauung freizuhalten festgesetzt, um die Errichtung von Abfluss hemmenden Bauten, die auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden könnten, auszuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt bei der hier üblichen und der Nachbarschaft angemessenen maximalen Zweigeschossigkeit eine nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung maximale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks. Die Abgrenzung des Baugebietes bezieht sich dabei nicht auf die gesamten Grundstücke, die bis direkt an die Lamme heranreichen, sondern lediglich so weit, dass die in Allgemeinen Wohngebieten maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch den vorhandenen bzw. vorgesehenen Baubestand eingehalten werden kann. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einem Maß von 75 % der Grundstücksfläche und damit um 15 Prozentpunkte über dem allgemein zulässigen Maß überschritten werden darf. Damit wird den besonderen Bedürfnissen des Marktes Rechnung getragen, der in erheblich größerem Umfang Stellplätze benötigt, als dies bei einer „normalen Nutzung“ in einem Wohngebiet der Fall wäre. Wenn dagegen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht ermöglicht würde, müsste das Baugrundstück entsprechend größer sein, um die benötigte Anzahl Stellplätze einrichten zu können. Abgesehen davon, dass hierfür an dieser Stelle keine Fläche vorhanden ist, wäre dies eine unnötige Inanspruchnahme von Boden, die vermieden werden kann.

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt; die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind ausreichend, um die Bebaubarkeit des Planbereiches zu regeln.

Die Baugrenzen werden an die gesetzliche Überschwemmungsgrenze angepasst. Lediglich im Südosten der Bebauung wird eine Erweiterung zugelassen, für die bereits die oben beschriebene Ausgleichsfläche zur Schaffung von Retentionsraum bereitgestellt werden konnte.

Der Planbereich ist von der Straße „Lammetal“ aus erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Im Südwesten des Planbereiches werden die vorhandenen Stellplatzflächen als solche ausgewiesen. Dies wird in diesem Bereich als hochwassertechnisch unproblematisch beurteilt, weil sie nicht Abfluss hemmend wirken.

Bei der durch die überbaubare Fläche möglichen Erweiterung des Betriebes handelt es sich konkret um eine Lagerhalle, die nicht zu wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen führen wird.

Die Stellplatzflächen werden gegenüber dem bisherigen Zustand nicht erweitert. Sie haben bislang nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft geführt. In Allgemeinen Wohngebieten sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Das bedeutet, dass eine grundsätzliche Verträglichkeit mit anderen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten anzunehmen ist. Dies muss auch die dazu gehörenden Stellplätze und ihre Zufahrten einschließen, weil sie zwingend einem Ladengeschäft zugeordnet sein müssen. Der Bebauungsplan kann nur im Grundsatz die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beinhalten; die Einhaltung der damit verbundenen Rahmenbedingungen muss gegebenenfalls im Bauantrag nachgewiesen werden.

Der Planbereich ist bereits bebaut und wird durch einen Einkaufsmarkt mit Wohnungen im Obergeschoss sehr intensiv genutzt

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere sind neutral, da die bauliche Nutzung gegenüber dem bisherigen Bestand nicht wesentlich ausgeweitet werden kann. Lediglich die Umwandlung von voll versiegelnder Parkplatzfläche in Hochbaufläche ist in einem kleinen Teilbereich denkbar, so lange das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Sinngemäß trifft dies auch für Pflanzen zu. Der Boden wird durch die Versiegelung bereits bislang ebenso beeinträchtigt wie das Grundwasser, das hier nicht vollständig versickert werden kann. Die Luft wird durch die Planung nicht zusätzlich belastet, das Klima wird sich nicht verändern. Das Landschaftsbild wird durch Planung gegenüber dem Bestand nicht verändert. Anpflanzfestsetzungen sind aufgrund der Lage in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nicht möglich.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden durch die Planung in diesem Bereich nicht zusätzlich entstehen. Abfälle und Abwasser in Wehrstedt werden nicht mehr werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Planung ermöglicht, zumal keine festgesetzten Hauptfirstrichtungen die hierfür optimale Stellung von Gebäuden verhindern.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde eine Bebauung nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) nicht zu einer wesentlich anderen Nutzung führen als dies durch die Planung der Fall sein wird. Andererseits würden bei einem Wegfall des Marktes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten der Verkehr zu weiter entfernt gelegenen Versorgungsmöglichkeiten und damit die Belastung durch Abgase und Verkehrslärm zunehmen.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine zusätzlichen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft wurden keine besonderen Planungsinstrumente verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der Maßgaben der Baunutzungsverordnung (Begrenzung der Versiegelung) bzw. der Niedersächsischen Bauordnung (Anlage als Grünfläche auf nicht baulich benötigten Flächen) vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinen Auswirkungen gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass etwa 60 m östlich zum Plangebiet sich ein im Kataster des Landkreises erfasster Altstandort befindet. Etwa 60 m westlich der dargestellten Retentionsfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung befindet sich die im Kataster des Landkreises erfasste Altablagerung „Am Wochenendplatz / Wehrstedt“. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgrund der erwähnten Altlastverdachtsflächen liegen dem Landkreis derzeit nicht vor. Weitere Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich und bereits gesichert. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu.

Auch die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist bereits gesichert, nachdem es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt.

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 61 m<sup>2</sup> (2 % der zulässigen Geschoßfläche). Dieser Bedarf kann auf dem Spielplatz im Baugebiet „Lückenkamp“ nordöstlich des Planbereiches in einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m gedeckt werden.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,3809 ha

### **Verfahrensablauf**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird vom Landkreis Hildesheim davon ausgegangen, dass Stellplätze für den Supermarkt in ausreichender Anzahl vorgehalten werden.

Es wird auf folgende Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes hingewiesen, die bisher in der Begründung nicht abgearbeitet wurden:

„Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete sind von abflusshemmenden Bauwerken freizuhalten“.

„In der zeichnerischen Darstellung sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete (...) als Gebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses festgelegt. Die maßstäblich nicht darstellbaren Überschwemmungsgebiete der (...) Lamme (...) sind diesen gleichgestellt. Diese Gebiete sollen in ihrer Bedeutung für den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden und sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die natürliche Wasserrückhaltung ist zu sichern sowie erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbessern“.

Aufgrund der Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete haben sich deren Abgrenzung und die rechtlichen Auswirkungen geändert, so dass der vorgelegten Planung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von Seiten der Regionalplanung zugestimmt werden kann.

Bei Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die befestigte Fläche nicht nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, sondern teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass weitere Stellplätze benötigt werden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese nicht auf der gesamten versiegelten Fläche nachgewiesen und genehmigt werden können.

Es wird auf verschiedene technische Forderungen zugunsten der ausreichenden Löschwasserversorgung hingewiesen.

Etwa 60 m östlich zum Plangebiet befindet sich ein im Kataster des Landkreises erfasster Altstandort. Etwa 60 m westlich der dargestellten Retentionsfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung befindet sich die im Kataster des Landkreises erfasste Altablagerung „Am Wochenendplatz / Wehrstedt“. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgrund der erwähnten Altlastverdachtsflächen liegen hier derzeit nicht vor.

Es wäre abzuklären, ob es durch die Erweiterung des Betriebes und durch die Erweiterung der Parkflächen zu einer Erhöhung der Lärmemissionen kommt, welche an der umliegenden Wohnbebauung zu einer erheblichen Belästigung führen könnte. Es wird daher angeregt, hier ein entsprechendes Gutachten einer anerkannten Mess-Stelle erstellen zu lassen.

Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Die gezielte Einleitung von Niederschlag in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die baulichen Anlagen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet sind entsprechende Anträge nach dem Wassergesetz zu stellen. Sollte sich dabei herausstellen, dass durch diese baulichen Anlagen Retentionsraum der Lamme verloren geht, sind Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Für den Neubau der Lagerhalle im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Lamme wurde vom Landkreis bereits eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan in der Begründung lassen eine hinreichende Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsgebot vermissen. Unter anderem wird es für erforderlich angesehen, sich in den Erläuterungen mit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes und dem Abweichen des Bebauungsplanes davon in Quantität und Qualität eingehend zu befassen.

Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4, die für Allgemeine Wohngebiete die Obergrenze darstellt, wird nach grober Schätzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Baubestand möglicherweise schon überschritten. Eine Überprüfung dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Neubaus wird daher angeregt.

Hinsichtlich der Stellplatzproblematik und des Zu- und Abgangsverkehrs einschließlich des Lieferverkehrs und der bereits erfolgten Flächenversiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die laut Darstellung der Fotos vermutlich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht, erfolgt in der Begründung bisher keine inhaltliche Auseinandersetzung. Diese Versiegelung bzw. Einstellplätze wurden bisher zum überwiegenden Teil weder beantragt noch genehmigt. Die Textliche Festsetzung allein ermöglicht zwar eine weitgehende Flächenversiegelung (vermutlich liegt auch hier bereits eine Überschreitung der 0,8 vor). Inwiefern dies aber mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist und möglicherweise städtebauliche Spannungen auslöst, findet bisher keine Erwähnung.

Die Ausweisung des zusätzlichen Retentionsraumes muss, so die Landwirtschaftskammer, mit dem entsprechenden Eigentümer abgestimmt werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht werden vom Landkreis Hildesheim etliche Forderungen aufgestellt.

Es wird ein Hinweis auf nicht auszuschließende Bodenfunde für angebracht gehalten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird angeregt, mittels eines Schalltechnischen Gutachtens abklären zu lassen, ob es durch die geplante Erweiterung des Lagers des Marktes zu einer Erhöhung der Lärmwerte kommt und hierdurch gegebenenfalls eine erhebliche Lärmbelastigung für die Anwohner hervorgerufen wird.

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird angeregt, in den Planunterlagen die Stellplatzfläche vollständig zu vermaßen.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 1 ist die dort angeführte Rechtsgrundlage nicht korrekt. Es wird daher angeregt, das "BauGB" durch die "BauNVO" zu ersetzen.

### **Ergebnis der Abwägung, Satzungsbeschluss**

Die Forderung nach Stellplätzen in ausreichender Anzahl ist nachvollziehbar; die Deckung ist innerhalb des Bauantrages nachzuweisen. Der Bebauungsplan ermöglicht Stellplätze soweit es im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fläche möglich ist.

Die Begründung wird entsprechend den Forderungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes ergänzt. In ihr ist bereits dargestellt, dass für den geplanten Anbau, der sich innerhalb der derzeitigen Überschwemmungsgrenze bindet, eine Kompensation durch Abgrabung an anderer Stelle vorgesehen ist, die mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt ist. Insofern ist davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss in der Kombination Bebauung und Abgrabung nicht beeinträchtigt wird.

Die überbaubare Fläche, soweit sie innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt, wird auf den beantragten Bau, der wasserrechtlich als unbedenklich eingestuft worden ist, beschränkt. Die angrenzenden Flächen sollen dann als Flächen für Stellplätze gekennzeichnet werden, die hochwassertechnisch als unbedenklich eingestuft werden, weil sie nicht abflusshemmend wirken.

Die Löschwasserversorgung, wie vom Landkreis gefordert, wird zwingend sichergestellt. Der Rat geht davon aus, dass dies in diesem Fall aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits der Fall ist.

Die vom Landkreis erwähnte Altablagerung wird in der Begründung so dargestellt.

Bei der Erweiterung des Betriebes handelt es sich um eine Lagerhalle, die nicht zu wesentlich zusätzlichen Lärmemissionen führen wird. Die Parkplatzflächen werden gegenüber dem bisherigen Zustand dagegen nicht erweitert. Auch wenn sie im derzeitigen Umfang noch nicht genehmigt sein sollten, so sind sie doch vorhanden und haben nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft geführt. Gegebenenfalls muss ein Gutachten im Zusammenhang mit dem Bauantrag eingereicht werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird dies jedoch nicht als erforderlich erkannt.

Die Stadt geht davon aus, dass die Entwässerung bereits rechtlich geregelt ist, da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt. Dies musste innerhalb des Bauantrages nachgewiesen werden.

Weitere Hochbauanlagen sind hier nicht vorgesehen. Die überbaubaren Flächen werden dementsprechend zurückgeschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass von Stellplätzen keine hochwasserabflusshemmende Wirkung ausgeht.

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht hier darin, dass das Baugebiet über den im Flächennutzungsplan dargestellten Rahmen von 40 m Tiefe hinausgeht. Der Sachverhalt und die daraus entstehenden Folgerungen werden in der Begründung dargestellt.

Die Anmerkung des Landkreises zur Grundflächenzahl wird so berücksichtigt. Die Grundstücke laufen nach Süden durch bis zur Lamme, so dass eine entsprechende Abgrenzung gefunden werden kann, die ein Einhalten der zulässigen Grundflächenzahl ermöglicht.

Die Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan festgestellt. Dass ein Ladengeschäft, das in einem Allgemeinen Wohngebiet die Bedingung der Gebietsversorgung erfüllt und somit nur eine geringe Verkaufsfläche haben kann, dementsprechend auch einen geringen Kundenumsatz hat, führt dazu, dass die Stellplätze voraussichtlich nicht in einem für Nachbarn unzumutbaren Maß genutzt werden. Anderenfalls wäre die Genehmigungsfähigkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes für einen größeren und verkehrsträchtigeren Markt auch nicht gegeben. Diese Verträglichkeit ist innerhalb des Bauantrages nachzuweisen.

Die Anmerkung der Landwirtschaftskammer zum Retentionsraum ist richtig.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Forderungen des Landkreises zwingend sicherzustellen. Die Stadt geht davon aus, dass dies in diesem Fall aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits der Fall ist.

Der Hinweis auf nicht auszuschließende Bodenfunde wird in der Begründung so dargestellt.

Die Anregung hinsichtlich des Lärmschutzes wird zur Kenntnis genommen und an den Betreiber weiter gegeben werden. Da der Bebauungsplan den Bau oder Betrieb einer Lagerhalle nicht zwingend vorschreibt, sondern nur allgemein ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, kann dies nur im Rahmen der Baugenehmigungsplanung beachtlich werden.

Die Ergänzung der Vermaßung wird so berücksichtigt.

Der Schreibfehler wird redaktionell entsprechend korrigiert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 7.12.2006 als Satzung beschlossen sowie am 31.1.2007 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 01.02.2007

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister