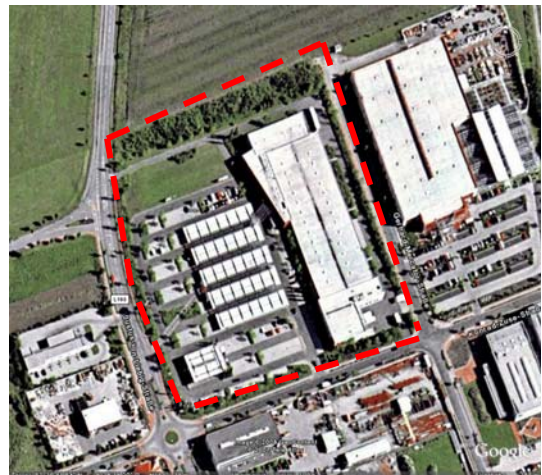


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 Rudolf-Diesel-Ring, Neustadt am Rübenberge, 1. beschleunigte Änderung

Oktober 2008



Stadt und Region
Planung und Entwicklung

Am Neuen Markt 19
28199 Bremen
Tel. 0421 / 59 75 900
kontakt@proloco-bremen.de

Im Auftrag der

Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co KG

Postfach 1348
24100 Kiel

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemarkung Neustadt (Kernstadt).

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Rudolf-Diesel-Ring im Süden,
- die Gerhard Mercator-Straße im Osten,
- das Flurstück 46/3 (unbebaut) im Norden,
- die Justus-von-Liebig-Straße im Westen.

2. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der im Gewerbegebiet Ost ansässige Aldi-Markt plant eine Umsiedlung. Insbesondere die verkehrliche Situation auf dem bisherigen Grundstück ist nicht zufriedenstellend. Zudem steht ggf. eine Neunutzung des bisherigen Grundstückes nach Eigentümerwechsel an, so dass ein Umzug notwendig wird. Es besteht die Möglichkeit, den Betrieb auf dem ca. 500 m entfernten Gelände des Familia-Marktes im gleichen Gewerbegebiet anzusiedeln.

Die Änderung des Bebauungsplanes 121 geschieht unter folgenden Zielen:

Vorhandenes Einzelhandelsangebot innerhalb der Stadtgrenzen halten:

Da der Aldi-Markt eine Umsiedlung plant, ist es im Interesse der Stadt Neustadt, dass der neue Standort innerhalb der Stadtgrenzen liegt. Darüber hinaus wird der neue Standort in räumlicher Nähe zu bestehenden Einzelhandelsflächen liegen, um zusätzlichen Verkehr vermeiden zu können.

Ordnung und Verbesserung bestehender Einzelhandelsstandorte:

Auf dem Grundstück des Familia-Marktes bestehen im Vergleich zum jetzigen Standort des Aldi-Marktes erheblich bessere verkehrliche Strukturen, vor allem durch die Trennung von Besucher- und Lieferverkehr sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Sondergebiet (Einzelhandel):

Durch eine Umsiedlung des Aldi-Marktes soll keine weitere, bisher unbeplante Fläche als Bauland in Anspruch genommen werden. Dies ist durch eine Umsiedlung auf das vorhandene Gelände des Familia-Marktes möglich. Da auf dem Gelände des Familia-Marktes die bestehenden Parkplatzanlagen mitgenutzt werden können (s.u.), wird es auch keinen zusätzlichen Flächenverbrauch durch Parkplatzanlagen geben, die Nutzung bestehender Anlagen kann optimiert werden.

Gute Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes für alle Verkehrsteilnehmer:

Über die Justus-von-Liebig-Straße und den Rudolf-Diesel-Ring ist der Standort für den motorisierten Individualverkehr gut und problemlos zu erreichen, wobei keine neue Zufahrt von der Justus-von-Liebig-Straße notwendig ist (s. u. Erschließung). Für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen ist der Standort von der Innenstadt aus durch eine Unterführung unter der B6 zu erreichen. Das Gelände

ist an das örtliche Bussystem angeschlossen, eine Haltestelle befindet sich direkt am Gelände.

3. Geltendes Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt weist das Gelände als Sonderbaufläche aus.

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 an:

- im Osten: B-Plan Nr. 128F „Bau- und Heimwerkermarkt“, 05.02.1998
- Im Süden: B-Plan Nr. 128C 3. Änderung „Gewerbegebiet Ost 2. Erweiterung“, 27.02.2003
- Im Westen: B-Plan Nr. 128 D „Gewerbegebiet Ost – verlängerte Justus-von-Liebig-Straße“, 08.09.1994 und Nr. 128E 1. Änderung „Gewerbegebiet Ost –Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 23.08.2001

Der Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Flächen- und Biotopentwicklung: Extensivierungseignung und Biotopentwicklungspotential sehr gering, bisheriger Zielerreichungsgrad: Ziel überwiegend erreicht
- Landschaftsbild und Erholungseignung: unattraktiver Bereich
- Maßnahmen und Festsetzungen: Vordringliche Maßnahmen: Verbessern innerörtlicher Grünstrukturen

Insgesamt stehen einer Nutzung als Sondergebiet keine Belange von Natur und Landschaft entgegen.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Rudolf-Diesel-Ring“, Neustadt a. Rbge. vom 23.03.1995 aufgehoben.

Die 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 121 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Inhalt der Änderung ist eine Nachverdichtung auf einem bestehenden Gelände bei Beibehaltung der Nutzungsart (Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe). Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von 33.288,92 m². Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 ist bei Flächen dieser Größe zu prüfen, ob der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Entsprechende Prüfkriterien enthält Anlage 2 zum BauGB. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten (vgl. auch 6.4 Umweltauswirkungen). Es sind keine der unter Nr. 2.6 in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Gebiete durch die Planänderung betroffen (u.a. FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete).

Gemäß § 13a, Abs. 1 Nr. 2 BauGB müssen im Rahmen einer Vorprüfung die Behörden und Träger Öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt werden, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können. In diesem Sinne sind die Region Hannover und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu Vorabstellungen gebeten worden. Seitens der Niedersächsi-

schen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde den hier vorgesehenen Planänderungen zugestimmt (s. Kapitel 6.2). Auch die Region Hannover stimmt der Erhöhung der Verkaufsfläche zu, weist jedoch auf die Nachnutzungsproblematik am bestehenden Standort des Discounters hin (s. Kapitel 4). Weitere Behörden und TÖB werden nicht im Rahmen einer Vorprüfung beteiligt, sondern im Zuge der öffentlichen Auslegung. Hintergrund ist, dass durch die geplante Verlagerung eines Discounters für weitere TÖB keine Auswirkungen erwartet werden, da es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt.

4. Einzelhandelssituation in Neustadt am Rübenberge

Im „Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover“ (convent / gesa, Hamburg, 2000) wird für Neustadt a. Rbge. eine „innerstädtische Funktionsschwäche“ festgestellt. Allerdings gibt das Einzelhandelskonzept Hinweise auf mögliche Ansiedlungsspielräume für Einzelhandel in Neustadt a. Rbge., die zum einen mit einer bisher eher geringeren Kaufkraftbindung des Mittelzentrums und zum anderen mit dem Bevölkerungswachstum (s.u.) begründet werden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, weitere Einzelhandelsvorhaben im Gewerbegebiet auf ihre Verträglichkeit mit der Innenstadt hin zu überprüfen.

In der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens von April 2002 (convent / gesa: Aktualisierung des reg. Einzelhandelskonzeptes, 2002) wird für Neustadt a. Rbge. im Vergleich aller Mittelzentren ein überdurchschnittliches Wachstum der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in Höhe von 8,9 % ermittelt. Gründe hierfür werden in der Bevölkerungsentwicklung von + 1,5 % gesehen sowie in einer deutlich höheren Kaufkraftkennziffer. Seit dem Jahr 2000 wird nur eine verhaltene Entwicklung der Verkaufsflächen festgestellt (im Saldo: + 1.470 m²), so dass Befürchtungen geäußert werden, dass sich die Konkurrenzsituation zum sich dynamisch weiter entwickelnden südöstlich gelegenen Nachbarzentrum Garbsen weiter intensivieren könnte. Nennenswerte Entwicklungen der Verkaufsflächen gab es in Neustadt a. Rbge. – mit wenigen Ausnahmen - nur im Gewerbegebiet Ost.

Im „Regionalen Einzelhandelskonzept Region Hannover 2006, Aktualisierung und Fortschreibung“ (CIMA 2006) wird das Zukunftspotenzial 2014 der Stadt Neustadt a. Rbge. positiv eingeschätzt. Im Jahr 2006 standen demzufolge einem Nachfragepotenzial von 250,3 Mio. Euro Umsätze von 186,3 Mio. Euro gegenüber. Das Gewerbegebiet Ost wird als Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtteil Neustadt eingeordnet. Es wird betont, dass die derzeitige Situation des Aldi-Marktes sowohl was die Größe als auch den Zuschnitt des Grundstückes betrifft, nicht den Anforderungen an einen modernen, leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter entspricht. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass den Erweiterungs- und Umsiedlungsanfragen der Betreiber bisher nicht nachgegangen wurde (vgl. CIMA 2006., S. 81). Allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet, in nicht integrierter Lage, in Konkurrenzsituation zur Innenstadt steht und keine weiteren Ansiedlungen innenstadtrelevanter Sortimente außerhalb des Versorgungskernes genehmigt werden sollten (vgl. CIMA 2007, S. 58).

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 bedeutet demnach aus folgenden Gründen keine verschärfte Konkurrenzsituation mit den Einzelhandels-einrichtungen der Innenstadt:

- Es handelt sich um eine Verlagerung, nicht um eine Neuansiedlung.
- Es entsteht kein neuer, innenstadtrelevanter Betrieb oder Standort.
- Es wird einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb die Möglichkeit geboten, sich in räumlicher Nähe des derzeitigen Standortes zeitgemäß zu entwickeln.

Im Gegenzug kann die Stabilisierung vorhandener Betriebe zur Stärkung der Funktion Neustadts a. Rbge. als Mittelzentrum beitragen.

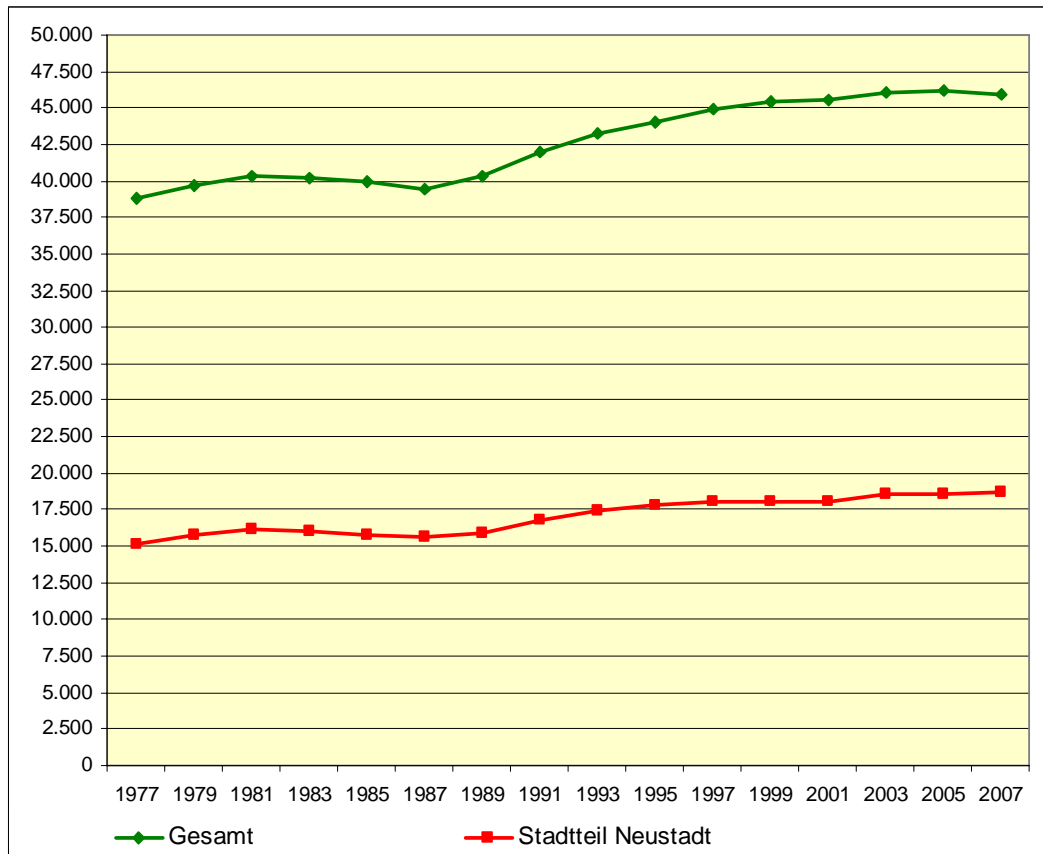
Für die Stadt Neustadt wird mit der GMA aus Ludwigsburg z.Zt. ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Der Abschluss dieses Konzeptes (mit Beschluss durch den Rat der Stadt) ist für Frühjahr 2009 vorgesehen. Auf dieser Grundlage sollen u.a. die Bebauungspläne im Gewerbegebiet Ost modifiziert werden.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128A „Gewerbegebiet Ost“, in dessen Gebiet der heutige Standort von Aldi liegt. Der Bebauungsplan wird einen Ausschluss innenstadtrelevanten Einzelhandels vorsehen; eine entsprechende Veränderungssperre wird beschlossen werden. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128A wurde in der Zwischenzeit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Laut Stellungnahme der Region Hannover ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128A die Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Neustadt eingehalten wird (vgl. Schreiben der Region Hannover vom 27.10.2008).

5. Bevölkerungsentwicklung Neustadt am Rübenberge

Eine Übersicht über die Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 1) zeigt für Neustadt am Rbge. insgesamt zwischen den Jahren 1987 und 2005 ein kontinuierliches, seit 1997 allerdings nur noch ein leichtes Bevölkerungswachstum und im Jahr 2007 erstmals einen leichten Bevölkerungsverlust. In den Vorjahren konnten die Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden, die seit 2003 deutlich gesunken sind.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Neustadt a. Rbge. 1977 – 2007

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Neustadt am Rbge.

Im Stadtteil Neustadt gab es zwischen 1997 und 2001 eine leichte Abnahme der Bevölkerungszahl, seither wieder einen leichten Anstieg.

Eine Einwohnerprognose des IES Hannover liegt im Rahmen des bundesweiten „Wegweiser Demographischer Wandel“ der Bertelsmannstiftung vor: Demnach wird die Einwohnerzahl in Neustadt am Rübenberge bis zum Jahr 2015 auf 47.158 steigen und dann bis 2020 leicht sinken auf 47.121 Einwohner/innen (Prognose auf Basis der Einwohnerzahlen von 2003). Die konkreten Einwohnerzahlen der Jahre 2006 und 2007 weisen jedoch eine leichte Abnahme auf. In den nächsten Jahren wird sich zeigen, ob es sich hier nur um eine punktuelle Abnahme oder um einen Trend handelt, der zur Korrektur der Prognose führen müsste. Der Prognose zufolge ändert sich der Altersaufbau jedoch erheblich: Der Anteil der bis 18Jährigen sinkt von 21,25 % im Jahr 2003 auf 17,55 % im Jahr 2020, im gleichen Zeitraum steigt der Anteil der über 65Jährigen von 16,7 % auf 22,98 %.

Betrachtet man die prozentuale Bevölkerungsentwicklung, zeigt sich für den Stadtteil Neustadt ein deutlicherer Zuwachs als für die Gesamtstadt. Demnach ist die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Neustadt zur Zeit günstiger einzuschätzen als in der Gesamtstadt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe“ bleibt erhalten, da sich an der Nutzungsart der Fläche nichts ändern wird, sondern lediglich ein bestehender Betrieb innerhalb des Gewerbegebietes Ost umgesiedelt wird. Die nach bisherigem Planungsrecht mögliche und inzwischen realisierte Tankstelle bleibt auch zukünftig planungsrechtlich zulässig.

Ebenfalls erhalten bleiben die Festsetzungen zweigeschossig, GRZ 0,8, maximale Traufhöhe 8 m und die Lage der Baugrenzen; Baulinien werden nach wie vor nicht festgesetzt, da hierfür aus städtebaulichen Gründen keine Notwendigkeit vorliegt und keine Anpassung an bestehende Baustrukturen dies erfordert. Die im Sondergebiet maximal zulässige GRZ von 0,8 ist erforderlich, um die notwendigen Stellplatzanlagen (die in vollem Umfang bereits realisiert sind) planungsrechtlich auch weiterhin abzusichern. Das geplante Neubauvorhaben des Aldi-Marktes lässt sich innerhalb dieser Festsetzungen realisieren.

Um die Verlagerung des Aldi-Marktes abzusichern, sind Erweiterungen der Geschossfläche sowie der Verkaufsfläche allgemein und für die Branche Lebensmittel notwendig. Diese Erweiterungen werden möglichst eng gehalten, um zwar die geplante Umsiedlung zu ermöglichen, aber keine darüber hinausgehende Ansiedlung. Eine Gegenüberstellung zeigt die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes im Vergleich mit den jetzigen Festsetzungen (vgl. Tabelle 1).

Um die weitere Einzelhandels- und Verkaufsflächenentwicklung im Gebiet des Bebauungsplanes vorhabenbezogen steuern zu können, werden Geschoss- und Verkaufsflächen für die beiden Nutzungen SB-Warenhaus (Familia) und Lebensmittel-Discounter (Aldi) getrennt festgesetzt. Diese getrennte Festsetzung entspricht der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008). Die einzelnen Festsetzungen sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

	B-Plan Nr. 121 (1994)	B-Plan Nr. 121 neu (2008)	
		Sondergebiet 1: SB-Warenhaus	Sondergebiet 2: Lebensmittel- Discounter
Geschossfläche	7.500 m ²	8.000 m ²	1.600 m ²
Geltende Befreiung	8.000 m ²		
Verkaufsfläche	5.000 m ²	5.000 m ²	1.000 m ²
Verkaufsfläche für die Branche Lebensmittel	2.400 m ²	2.500 m ²	1.000 m ²

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind schädliche Auswirkungen nicht zu befürchten, da die Verkaufsflächenerhöhung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 um 1.000 m² durch eine kleinräumige Verlagerung innerhalb des Gewerbegebietes Ost entsteht. Die Firma Aldi hatte am bisherigen Standort im Gewerbegebiet Ost 600 m² Verkaufsfläche und wird zukünftig 1.000 m² Verkaufsfläche haben. Diese Erhöhung um 400 m² dient der zeitgemäßen Gestaltung des Aldi-Marktes zur Wahrung seiner Konkurrenzfähigkeit. Durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Kapitel 4) beabsichtigt die Stadt Neustadt die Ansiedlung innenstadtrelevanten Einzelhandels auf dem bisherigen Grundstück der Firma Aldi (im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 128 A) auszuschließen, so dass insgesamt die Erhöhung der innenstadtrelevanten Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Ost auf 400 m² beschränkt werden kann.

6.2 Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 werden die Belange der Landesstraße L 193 (Justus-von-Liebig-Straße) berührt. Die vorliegende Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stimmt der Planung zu. Demnach darf die vorhandene Feuerwehrausfahrt des Famila-Marktes vom Lieferverkehr des Aldi-Marktes zukünftig ebenfalls als Ausfahrt genutzt werden. Der durch die Umsiedlung von Aldi auf dem Gelände hinzukommende Lieferverkehr ist gering, da Aldi laut eigenen Angaben pro Tag von einem LKW beliefert wird und dies auch nach der Umsiedlung so bleiben wird. Die Firma Famila wird laut eigenen Angaben von durchschnittlich 7 LKW pro Tag beliefert.

Zwar liegt die Ausfahrt in einer leichten Kurve, doch wird die Sicht auf den durchgehenden Verkehr, der mit rd. 5.600 Kfz DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, lt. Verkehrsentwicklungsplan Neustadt) relativ gering ist, von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als ausreichend angesehen.

Eine Nutzung dieser Ausfahrt für Kunden von Aldi oder Famila wird – wie bisher auch – nicht möglich sein, da die Ausfahrt vom Kundenparkplatz aus mit dem Kfz nicht zu erreichen ist; die Feuerwehrezufahrt ist durch einen mobilen Pfahl gesperrt, der nur im Notfall entfernt wird.

Der Kundenverkehr wird – wie bisher auch – über den Rudolf-Diesel-Ring geführt werden, der nach Aussage der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hierfür ausreichend leistungsfähig ist. Da außerdem nur mit einem geringen Anstieg der täglichen Kundenzahlen zu rechnen ist (s.u.), kann die bisherige Erschließung ohne planungsrechtliche Änderungen beibehalten werden.

Die im Bebauungsplan schon vor der Änderung festgesetzten Flächen mit Ein- und Ausfahrtsverboten bleiben unverändert bestehen, um auch langfristig Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten zu können.

Da es sich bei Realisierung der Planung um eine Umsiedlung innerhalb des Gewerbegebietes Ost handelt, wird auch die Belastung auf der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet Ost, dem Kreisel an der Mecklenhorster Straße, gleich bleiben. Ein ggf. leicht steigendes Kundenaufkommen für Aldi nach Umsiedlung und Vergrößerung kann dadurch kompensiert werden, dass zukünftig mehr Kunden ihre Fahrten zu Famila und Aldi am selben Tag machen werden, da die Firmen auf einem Gelände erreichbar sind. Da außerdem im Verkehrsentwicklungsplan zumindest für das stadteinwärts führende Stück der Mecklenhorster Straße von einem leicht sinkenden Verkehrsaufkommen bis 2015 ausgegangen wird, ist nicht von einer Überlastung des Kreisels an der Mecklenhorster Straße auszugehen.

Zusätzlicher Verkehr kann entstehen, wenn auf dem heutigen Grundstück der Firma Aldi eine neue Nutzung angesiedelt wird. Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist nichts darüber bekannt, ob, wann und welche Neunutzung des Geländes von dem neuen Eigentümer geplant ist. Von daher lassen sich auch über das Verkehrsaufkommen, das dadurch ggf. produziert wird, keine stichhaltigen Aussagen treffen. Wegen der bereits heute im Gewerbegebiet vorhandenen Discounter ist kaum davon auszugehen, dass eine weitere so verkehrsreiche Nutzung dort angesiedelt wird. Von daher kann sich die heute teilweise problematische Situation bei Ausfahrten auf die Justus-von-Liebig-Straße entspannen, da zukünftig weniger Verkehr vom heutigen Aldi-Grundstück auf die Justus-von-Liebig-Straße fahren wird. Die Folgen für den Mecklenhorster Kreisel durch eine eventuelle Neuansiedlung auf dem heute von Aldi genutzten Grundstück sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 121 wegen der o.g. offenen Fragen nicht zu klären.

6.3 Kundenaufkommen und ruhender Verkehr

Nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz¹ lässt sich das Kundenaufkommen wie folgt berechnen:

Famila: $((5.000 : 10) \times 0,60 \times 16) : 2 = 2.400 \text{ Kunden / Tag}^2$

Aldi: $((1.000 : 10) \times 1,32 \times 16) : 2 = 1.056 \text{ Kunden / Tag}$

Die Eigenangaben der Firmen über ihre Kundenzahlen bewegen sich in ähnlichen Bereichen: Von der Firma Famila wird die Kundenzahl mit ca. 2.200 pro Tag angegeben, das Kundenaufkommen der Firma Aldi am jetzigen Standort wird mit ca. 800 pro Tag angegeben, das Kundenaufkommen am neuen Standort wird auf ca. 1.000 geschätzt. Für weitere Berechnungen werden die leicht höheren Werte der Parkplatzlärmstudie herangezogen.

Zahlreiche Kunden kaufen sowohl bei Famila als auch bei Aldi ein, nicht alle Aldi-Kunden sind demnach zusätzliche Kunden auf dem Famila-Grundstück. Nach

¹ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie. Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 4. vollständig überarbeitete Auflage, Augsburg 2003, Schriftenreihe Heft 89

² Netto-Verkaufsfläche : 10 x Mittelwert der Bewegungen/Std. von 6-22 x 16 Std. : 2 (da ein Parkvorgang 2 Bewegungen bedeutet). Als Mittelwert der Bewegungen wird ein Wert zwischen den Angaben für „kleine Verbrauchermärkte bis 5.000 m²“ und „SB-Warenhäuser mit Nettoverkaufsfläche größer 5.000 m²“ angenommen.

Kundenbefragungen der Firma Famila liegt der Kundenanteil, der auch bei Aldi einkauft, bei 80 %. Um Abweichungen berücksichtigen zu können, wird für die Berechnung des Synergieeffektes von 70 % ausgegangen, d.h. nur 30 % der zukünftigen Aldi-Kunden werden zusätzliche Kunden auf dem Famila-Gelände sein:

2.400 Famila-Kunden

316 Aldi-Kunden, die nicht bei Famila einkaufen

2.716 Kunden (gesamt)

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung³ ist die Anzahl der heute und zukünftig auf dem Gelände vorhandenen Stellplätze für das zukünftig zu erwartende Kundenaufkommen ausreichend, sogar ohne Berücksichtigung des Synergieeffektes.

6.4 Umweltauswirkungen

6.4.1 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum und wird bereits heute als Sondergebiet Einzelhandel genutzt. Bepflanzungen gibt es rings um das Gelände und rings um das Gebäude des Famila Marktes. Außerdem gibt es Baumpflanzungen auf dem nicht überdachten Teil der Parkplatzflächen sowie eine ca. 2.100 m² große Rasenfläche im nordwestlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche. Die begrünten Flächen sind mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt, u.a. Platane, Ahorn, Liguster, Schneebeere, Holunder, Schneeball, Hainbuche, Hartriegel. Die meisten begrünten Flächen bleiben vom Planungs- und Neubauvorhaben uneinträchtigt. Von daher wird im Folgenden nur auf die Flächen eingegangen, die zwar innerhalb der auch heute schon bebaubaren Grundstücksfläche liegen, aber unversiegelt sind und durch den Neubau überplant werden:

Durch den Neubau sind drei heute vorhandene Pflanzbereiche auf dem Parkplatz betroffen: Einer davon wird ganz entfallen, die beiden anderen zur Hälfte. Die Pflanzinseln sind jeweils bepflanzt mit: 2 Platanen (*Platanus acernifolia*), Schneebeere (*Symphoricarpos*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*). Bei einer Realisierung der Planung werden insgesamt 4 Platanen entfallen, mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm in 1 m Höhe.

Eine ca. 2.100 m² große Rasenfläche wird durch das Neubauvorhaben entfallen. Hier befindet sich auf einer Fläche von knapp 100 m² eine kleine Gehölzpflanzung mit folgenden Pflanzen: Sibirischer Hartriegel (*Cornus alba sibirica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rose (*Rosa spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*).

Wegen der geringen Wertigkeit der durch die Neuplanung betroffenen Flächen und die geringe Größe der Gehölzpflanzung werden die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere als nicht erheblich eingestuft.

³ Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung, RdErl. d. MS v.25.2.1988-305-24 156/3-1-Nds.MBl. Nr. 11/1988 S. 282 ff.

6.4.2 Boden und Grundwasser

Der Bodentyp im Bebauungsplangebiet ist Podsol-Braunerden und Podsol aus Sand; das Biotopentwicklungspotential wird im Landschaftsplan als sehr gering eingestuft. Die Umsiedlung des Aldimarktes erfolgt im Rahmen der bereits heute überbaubaren Grundstücksfläche, für die bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1994 bereits ein Ausgleich geleistet wurde.

6.4.3 Luft und Klima

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft kann durch steigende Verkehrsbelastung entstehen. Da es sich um eine Verlagerung innerhalb eines Gewerbegebietes handelt, ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen jedoch wenig erheblich, zumal, wenn der Synergieeffekt (gemeinsame Kunden von Aldi und Famila) berücksichtigt wird. Durch die Einzelhandelsnutzung selber sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Luft und Klima absehbar. Das Gelände wird seit über 10 Jahren als Einzelhandelsstandort genutzt, die geplante Ergänzung auf der Fläche wird nicht zu erheblichen Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima führen.

6.4.4 Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst. Die Neuansiedlung des Aldimarktes soll auf bereits heute als Sondergebiet Einzelhandel genutzten Flächen erfolgen. Die überbaubare Fläche bleibt in ihrer Lage unverändert. Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande des Gewerbegebietes und wird im Norden von unbebauten Flurstücken begrenzt. Die angrenzenden Flächen sind großflächig landwirtschaftlich genutzt, haben eine ausgeräumte Feldflur, wenig Relief und gliedernde Grünstruktur (vgl. Landschaftsplan Neustadt am Rubenberge). Die Übergangssituation zu den unbebauten Ackerflächen im Norden (vorhandener Pflanzstreifen) bleibt unverändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht gegeben.

6.5 Maßnahmen und Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die auch in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben unverändert erhalten. Für die durch die Realisierung der Neuplanung entfallenden sieben Bäume werden innerhalb dieser Flächen und auf einer neu entstehenden Pflanzinsel der Stellflächen sieben neue Bäume gepflanzt.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen bleiben unverändert, es ist keine Verlegung öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Die erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum vorhanden. Die Leitungsrechte im Nordwesten des Planungsgebietes bleiben weiterhin durch ein Leitungsrecht gesichert.

6.7 Löschwasserversorgung

Das Trinkwassernetz liefert 2.200 l/min. In ca. 300 m Entfernung ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 300 cbm Wasser fertiggestellt worden. Lt. Angabe der Stadtwerke Neustadt kann eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 192 m³/h im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes ändert sich durch die Neuplanung nicht, da die Neuansiedlung im Rahmen der bisherigen Flächenausweisungen erfolgen kann:

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 33.335,86 m². Davon sind 46,94 m² öffentliche Verkehrsfläche, die verbleibenden 33.288,92 m² sind als Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) festgesetzt. In dieser Fläche sind 2.887,86 m² Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, 538,24 m² innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. belastet.

8. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine neuen Erschließungskosten.

Die Planungskosten für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden von der Firma Famila Handelsmarkt Kiel GmbH § Co KG gedeckt.

Der Stadt Neustadt am Rübenberge entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes außer den Verwaltungskosten keine weiteren Kosten.

9. Bearbeitung des Verfahrens


Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

Dr. Franziska Lehmann
pro loco
Stadt und Region, Planung und Entwicklung
Am Neuen Markt 19
28199 Bremen

Bremen, den 30.01.2009



KOPIE



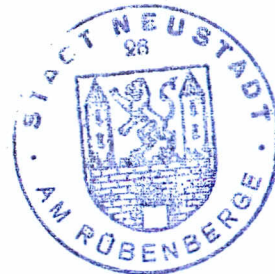
(Franziska Lehmann)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbg. in seiner Sitzung am 04.12.2008 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 121 „Rudolf-Diesel-Ring“, Stadt Neustadt am Rübenberge, Kernstadt vom 03.06.2008 bis einschließlich 03.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneut vom 09.10.2008 bis einschließlich 20.10.2008 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbg., **10. März 2009**

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister



(Uwe Sternbeck)