Bauleitplanung der Stadt Bückeburg

Landkreis Schaumburg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite"

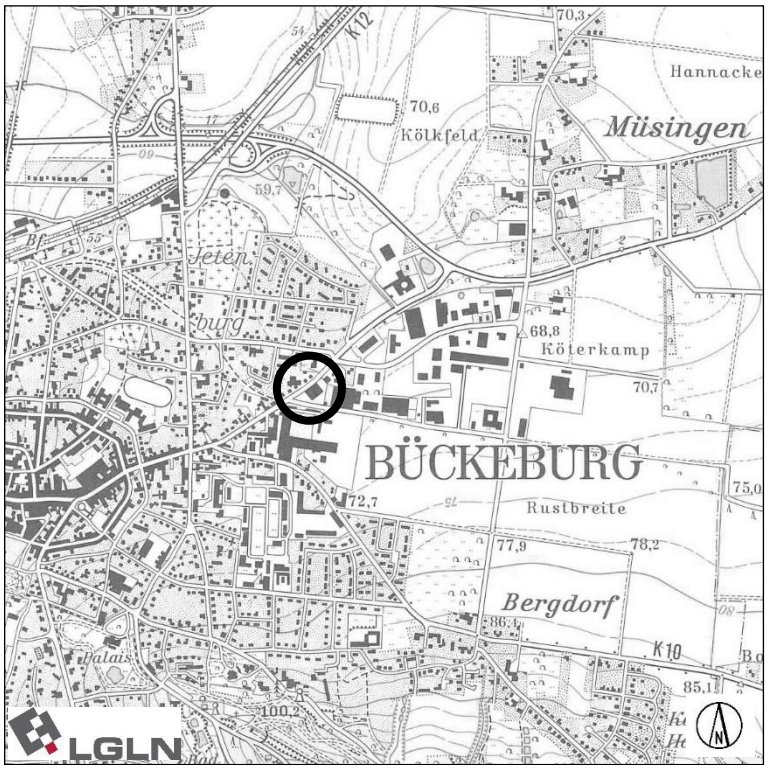
einschl. örtlicher Bauvorschriften und
einschl. 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

(gem. § 13 a BauGB)



Entwurf

(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen 3

1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg 7

1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen 8

2 Aufgaben des Bebauungsplans 14

3 Städtebauliches Konzept 14

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 14

3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation 15

3.3 Ziele und Zwecke der Planung 20

3.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg 22

3.5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) 33

4 Inhalte des Bebauungsplanes 34

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudehöhe 34

4.2 Verkehrsflächen 39

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung 39

4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung 40

5 Altlasten 47

6 Immissionsschutz 47

7 Denkmalschutz 49

8 Klimaschutz und Klimaanpassung 50

9 Ver- und Entsorgung 50

10 Baugrund 52

11 Kosten für die Stadt 52

12 Flächenbilanz 53

13 Militärischer Flugplatz Bückeburg 53

Teil II Anlagen

Anlage 1: Lageplan Neubauvariante 54

Anlage 2: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 55

Anlage 3: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 56

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg hat in seiner Sitzung am 17.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB), der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert wird, gefasst. In seiner Sitzung am 09.03.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ erstreckt sich auf Flächen südöstlich der Hannoverschen Straße und nördlich der Ahnser Straße. Auf der Grundlage der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 A wird für den räumlichen Geltungsbereich dieser 3. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzt. Das unmittelbare und weitere Umfeld der 3. Änderung wird östlich von Gewerbebetrieben innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und westlich der Hannoverschen Straße sowie südlich der Ahnser Straße von den dort befindlichen Wohn- und Mischnutzungen geprägt.

Insofern liegt der hier in Rede stehende Planbereich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich, der im unmittelbaren Nahbereich von Bebauung umgeben ist. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit 3.760 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

SO-Gebiet x GRZ: 6.267 m² x 0,6 = 3.760 m²

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ erstreckt sich auf das Plangebiet der 1. und 2. Änderung sowie im Osten auf eine Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Das Plangebiet der 3. Änderung liegt am westlichen Rand des sich nach Osten und Nordosten fortsetzenden Gewerbegebietes Kreuzbreite. Das Gewerbegebiet Kreuzbreite weist im weiteren östlichen und nordöstlichen Verlauf unterschiedliche Gewerbebetriebe auf, die durch produzierende und verarbeitende Betriebe gekennzeichnet sind. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden. Darüber hinaus befinden sich diese Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 A, der für diese Flächen überwiegend ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes. Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht hinsichtlich der Größe und Gliederung der Betriebsflächen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Präsentation und des Verkaufs von Lebensmitteln. Diese zielen neben einer Verbreiterung des Bewegungsraumes im Markt auch auf die Anordnung von Waren ab. Um die Nahversorgung der im Kernbereich der Stadt Bückeburg lebenden Wohnbevölkerung als auch der in diesem Bereich arbeitenden Bevölkerung dauerhaft zu sichern, ist eine den heutigen Kunden- und Betriebsanforderungen entsprechende Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes erforderlich.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bückeburg, die aus der Darstellung des FNPs der Stadt Bückeburg abgeleitet werden können und die Förderung der Innenentwicklung zum Inhalt haben. Im Flächennutzungsplan ist für die Fläche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 A ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ sowie im Osten eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im weiteren östlichen und nordöstlichen Verlauf schließen sich gewerbliche Bauflächen und im nördlichen und südlichen Verlauf gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an. Ferner befinden sich im Norden und im Südwesten des Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Private Schule“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Durch den Abriss des bestehenden Einzelhandelsbetriebes und die Neuerrichtung an dem bestehenden Einzelhandelsstandort wird ebenfalls ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung geleistet, indem die zur Verfügung stehenden Flächen des bestehenden Einzelhandelsstandortes unter Hinzunahme einer Teilfläche des östlich angrenzenden Hausgartens, der für eine Bebauung zur Verfügung steht, für die Neuordnung des Marktgebäudes als auch die Optimierung der Betriebsflächen einbezogen werden.

Durch die Inanspruchnahme bereits bebauter und großflächig versiegelter sowie bisher unbebauter im Siedlungszusammenhang gelegener und erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen werden. Auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich oder an bisher nicht integrierten Standorten zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes kann verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Mit der geplanten baulichen Nutzung ist auch die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden, da der Einzelhandelsbetrieb durch die Erweiterung der Verkaufsflächen im Rahmen des geplanten Neubaus im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Kundenbedürfnisse auch eine zur Sicherung des Standortes erforderliche Kundenfrequenz und damit eine Wirtschaftlichkeit des Versorgungstandortes entwickeln kann.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits überwiegend bebaut ist und großflächige Versiegelungen aufweist. Der Änderungsbereich weist überwiegend auch sonst keine aus der Sicht des Umweltschutzes besonders hochwertigen ökologische Strukturen auf. Lediglich die östlich in das Plangebiet einbezogene Hausgartenfläche weist umfangreichere Gehölzstrukturen auf, die insbesondere aus Sicht des Artenschutzes eine Relevanz entfalten. Grundsätzlich sei diesbezüglich jedoch darauf hingewiesen, dass auch für diese Flächen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 A eine Überbauung bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich wäre. Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A erfolgte durch die Erweiterung der Verkaufsfläche und der Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m²

gem. § 3 Abs. 1 NUVPG (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles. Aus der dieser Begründung als Anlage beigefügten Vorprüfung des Einzelfalles ergibt sich, dass die Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers (durch Abriss und verlagerte Neuerrichtung) keine erheblichen Umweltauswirkungen aufweist, keine Schutzgüter und Schutzgebiete von der Planung erheblich betroffen sind und die bauliche Inanspruchnahme der Flächen aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ sowie als Gewerbegebiet relativ unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten vertretbar ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der B-Plan und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar. Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A erfolgte eine faunistische Untersuchung der auf den östlichen Flächen des Plangebietes, im Bereich des bisherigen Hausgartens befindlichen Gehölze und Schuppen. Zusammenfassend wurden im Ergebnis der Untersuchung 13 Brutvogelarten nachgewiesen, die alle überwiegend allgemein häufigen, nicht gefährdeten Arten angehören. Die Revierzentren liegen z.T. in vorhandenen Gehölzbereichen, auch drei Arten, die ihre Nester im Bereich vorhandener Gebäude anlegen, sind darunter. Einige der festgestellten Reviere haben jedoch als betroffene Randreviere ihre Mittelpunkte außerhalb des beplanten Bereichs in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft. Zum Schutz der Brutvögel allgemein sind notwendige Rodungsmaßnahmen von Gebüschen oder Bäumen und Abbrucharbeiten von Gebäuden unter artenschutzrechtlichen Aspekten nur außerhalb der Brutsaison möglich.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden fünf verschiedene Arten(gruppen) bei Transferflügen bzw. jagend registriert. Die Nutzung der Gebäude als Quartierplatz wurde nicht festgestellt. Um Verluste evtl. trotzdem kurzfristig vorhandener einzelner Individuen zu vermeiden, sind die Abbrucharbeiten in die kalte Jahreszeit zu legen. Vorhandene Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Rodung auf dann möglicherweise vorhandene überwinternde Tiere zu kontrollieren.[1]

Auf den Schutz der entlang der Hannoverschen Straße und Ahnser Straße befindlichen Einzelbäume wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung angemessen hingewirkt.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

[1] Vgl. Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg/Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt a. Rbge., 18.11.2019, S. 13

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

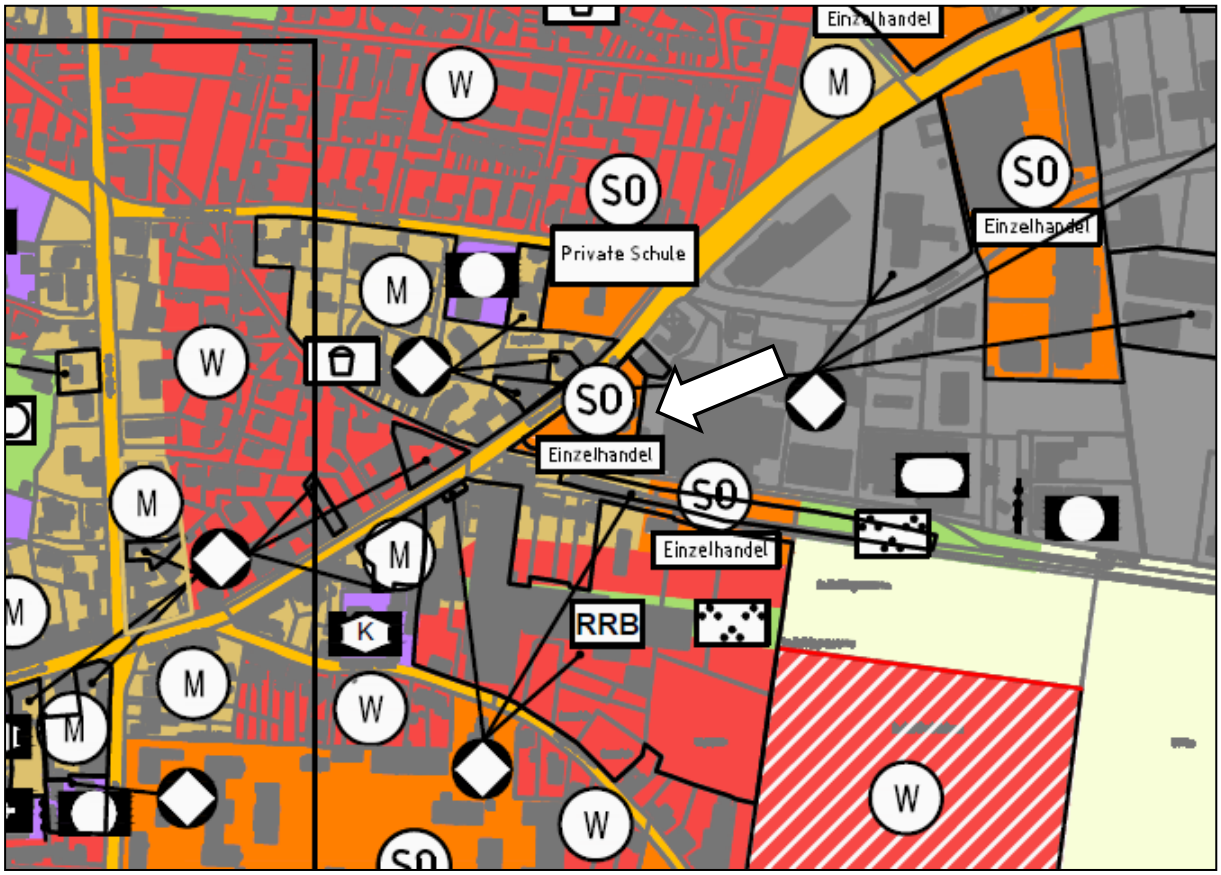
- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg stellt die von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A betroffenen Flächen als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ und als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A setzt auf der Grundlage der bereits rechtsverbindlichen 2. Änderung unverändert ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, bedarf es für die östlich hinzukommende Teilfläche des Änderungsbereiches einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Auf das Kapitel 3.5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Bückeburg (ohne Maßstab), Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

1.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das LROP weist Bückeburg die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich Bückeburgs. Die nördlich angrenzende Bundesstraße B 65 und die südlich verlaufende B 83 werden im LROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner ist die Eisenbahnstrecke Richtung Hannover sowie nach Minden als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke gekennzeichnet.

Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen.

Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02). Gemäß Nr. 2.2.03 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Aus dem textlichen Teil des LROPs 2017 gehen in Bezug auf das durch die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitete geplante Einzelhandelsvorhaben unter Punkt 2.2 LROP die nachfolgenden Ausführungen hervor, die für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, bindend sind:

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

03 ***Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.*** *[…]*

05 ***Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.*** *Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen. […]*[2]

Gemäß 2.3.01 LROP sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Ferner sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Hierbei soll der Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtet sein und ein tragfähiges Infrastrukturnetz bilden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Sicherung der sich auf die Stadt Bückeburg beziehenden Nahversorgung dienen.

Die geplante Sicherung und Entwicklung des bereits ansässigen Lebensmittelnahversorgers (Abriss und Neuerrichtung) trägt insofern den Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen in möglichst ortsnaher Entfernung Rechnung. Die Festsetzung eines Sondergebietes für die Lebensmittelnahversorgung berücksichtigt dabei auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Gleichzeitig kann durch die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes Bückeburg geleistet werden.

In Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gibt das LROP jedoch unter Kapitel 2.3 Ziffern 03 bis 10 die folgenden Vorgaben, deren Einhaltung entsprechend nachzuweisen ist:

03 **In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den**

[2] LROP Niedersachsen 2017

grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). […]

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. […]

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

05 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. […]**

07 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). […]**

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

Das geplante Vorhaben stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen dar, das raumbedeutsam ist. Zur Verbesserung der zentralörtlichen Versorgung bzw. der Nahversorgung eröffnet das LROP (zusätzlich zu den bisherigen Standorten in städtebaulich integrierten Lagen im Zentralen Siedlungsgebiet) zwei weitere Ansiedlungsmöglichkeiten:

a) in den Zentralen Orten: außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen gemäß Kapitel 2.3 Ziffer 05[3] und

b) außerhalb der Zentralen Orte: an Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gemäß Kapitel 2.3 Ziffer 10[4].

Zu a)

„Die Ausnahmeregelung gilt für Vorhaben, die nicht dem (engen) Begriff des „Vorhabens der wohnortbezogenen Nahversorgung" (vgl. Begründung zu Ziffer 02 Sätze 2 und 3) unterfallen. Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte, die die Einzelhandelsziele des LROP einzuhalten verpflichtet sind. Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die in erhöhtem Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen

[3] LROP Niedersachsen 2017
[4] LROP Niedersachsen 2017

im zentralen Siedlungsgebiet anzusiedeln. Ein räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nicht nur solche, die erstmalig am Ort angesiedelt werden sollen; die Regelung gilt auch bei der Erweiterung oder Verlagerung bestehender Vorhaben (vgl. dazu die Begründung zu Ziffer 02 Satz 1).“[5]

Zu b)

„Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung können auch eine Nahversorgungsfunktion für benachbarte Ortsteile übernehmen. Wenn die Regionalen Raumordnungsprogramme von der Möglichkeit, herausgehobene Standorte für die Nahversorgung festzulegen, Gebrauch machen, müssen für diese Standorte auch die jeweils zu versorgenden Bereiche festgelegt werden. Dies ist notwendig, um die Anforderungen an neue Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Satzes 1 anwenden zu können. Die zu versorgenden Bereiche können sich nicht überlagern. Die Abgrenzung der zu versorgenden Bereiche kann im Einvernehmen mit den betroffenen benachbarten Gemeinden und Trägern der Regionalplanung auch über den jeweiligen Regionalplanungsraum hinaus erfolgen. Die Abgrenzung hat dann als nachrichtliche Darstellung zu erfolgen.“[6]

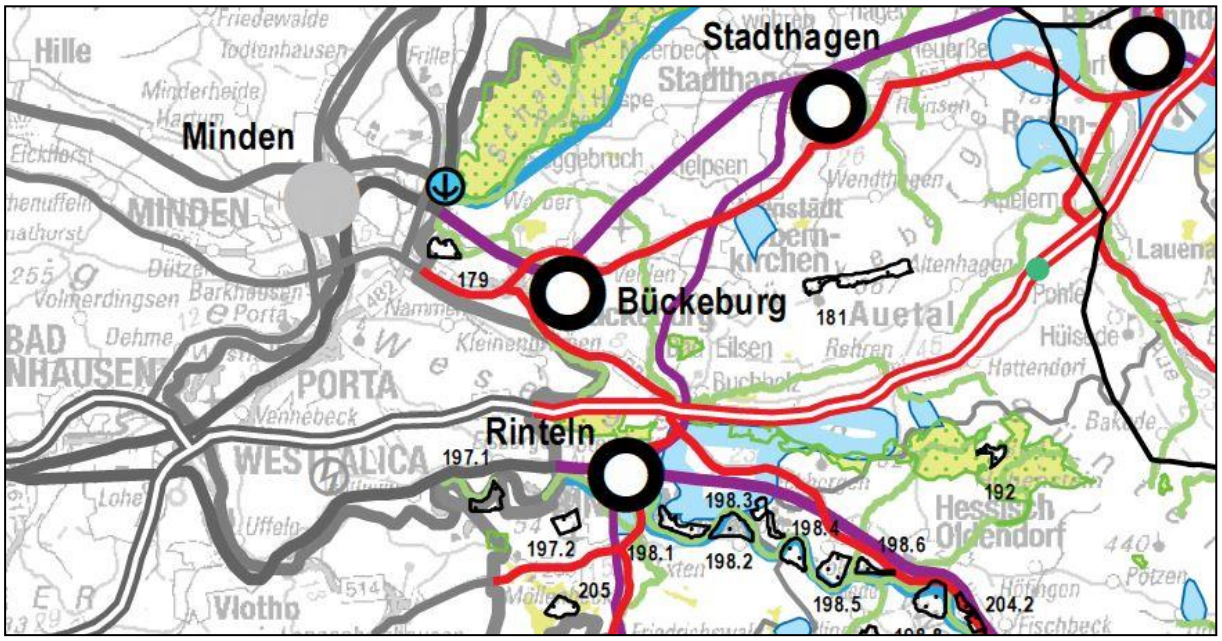
Der Standort des LIDL-Marktes befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich, der im unmittelbaren Nahbereich von Bebauung umgeben ist.

Die nachfolgend aufgeführten zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen 2017 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes durch Erarbeitung eines Gutachtens zur raumordnerischen Verträglichkeit entsprechend berücksichtig und in die Planung einbezogen:

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot,
- Beeinträchtigungsverbot.

[5] LROP Niedersachsen 2017 - Erläuterungen, S. 114
[6] LROP Niedersachsen 2017 - Erläuterungen, S. 120

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017



1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg 2003 (RROP)

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) ist das Mittelzentrum Bückeburg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Die standörtlich festgelegten Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittelzentren des Landkreises sind durch eine Stärkung der mittelzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern (vgl. D 1.6.03 RROP).

Hieraus resultiert auch, dass der Bestand an städtebaulich integrierten Versorgungseinrichtungen durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen zu sichern und im Sinne der dauerhaften Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung weiterzuentwickeln ist.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass die mit der hier in Rede stehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Durch die Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, erfolgte im Rahmen der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bückeburg“ eine Analyse der räumlichen Gegebenheiten. Es handelt sich bei dem Konzept um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist und als Grundlage für die Bewertung etwaiger Einzelhandelsentwicklungen nach dem LROP Niedersachsen 2017 dienen soll. Ferner wurde seitens der Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB bezogen auf das konkrete Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, in der unter anderem auch die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wurde. Es wird auf die Ausführung im Kapitel 3.4.1 verwiesen.

Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

Der Standort des LIDL-Marktes befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich, der im unmittelbaren Nahbereich von Bebauung umgeben ist. Die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bezieht sich auf bereits überwiegend baulich beanspruchte Siedlungsflächen, die auch im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

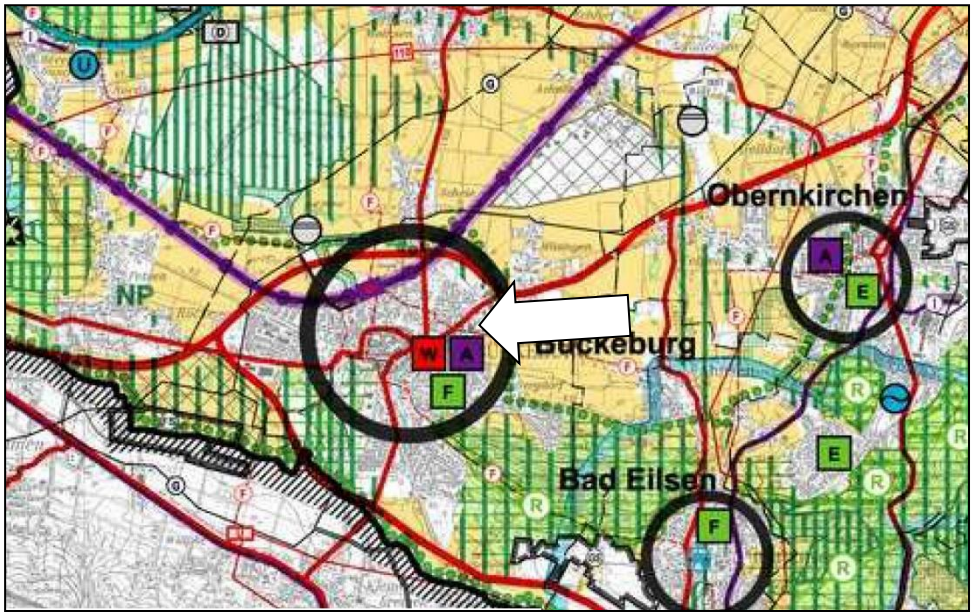
Die Entwicklung eines siedlungsstrukturell bereits eingebundenen Einzelhandelsstandortes entspricht den Zielsetzungen des RROP D 1.5 02, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist und Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind.

Im nördlichen, östlichen, westlichen und südwestlichen Verlauf befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich von Bückeburg.

Südöstlich des Plangebiets und im Osten an das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 A angrenzend schließt sich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials an.

Das v.g Vorsorgegebiet wird jedoch durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da es sich bei den betroffenen Flächen nicht um eine direkte Lage innerhalb dieses Vorsorgegebietes für Landwirtschaft handelt.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003) - die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.4 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)..

2 Aufgaben des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ die für ihren räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A umfasst eine Fläche von rd. 0,63 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 14/15 (Hannoversche Straße),
im Nordosten:	durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 3/10 und 4/11,
im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 4/11 sowie auf einer Länge von 34 m durch die westliche Grenze des Flurstücks 4/12, anschließend das Flurstück 4/9 querend und weiter durch die westliche Grenze des Flurstücks 4/9,
im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1/55 (Ahnser Straße).

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Bückeburg, Flur 28.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation

3.2.1 Das städtebauliche Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ erstreckt sich auf Flächen südöstlich der Hannoverschen Straße und nördlich der Ahnser Straße, die im Osten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und im Westen auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt sind. Im Osten und Nordosten schließt sich das Gewerbegebiet „Kreuzbreite“ an.

Das Gewerbegebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Bückeburg und wird durch die Hannoversche Straße und Ahnser Straße räumlich von dem sich östlich, südöstlich und südlich unmittelbar anschließenden Siedlungsbereich Bückeburg getrennt. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf das Plangebiet der 1. und 2. Änderung sowie darüber hinaus auf die nördliche Teilfläche des östlich angrenzenden Flurstücks. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des sich nach Osten und Nordosten fortsetzenden Gewerbegebietes „Kreuzbreite“. Das Gewerbegebiet „Kreuzbreite“ weist im weiteren östlichen und nordöstlichen Verlauf unterschiedliche Gewerbebetriebe auf, die durch produzierendes und verarbeitendes Gewerbe gekennzeichnet sind.

Die unmittelbare östliche Umgebung des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A wird durch den Bebauungsplan Nr. 2 A mit den darin getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, geprägt.

Im weiteren östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet beginnt die offene und durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt Feldflur, die jedoch aufgrund des großen Abstandes mit ihren Anforderungen an die Integration der hinzukommenden Bebauung in das Landschaftsbild keinen Einfluss auf das hier in Rede stehende Plangebiet haben.

Die östlich an den Planbereich angrenzende bebaute Grundstücksfläche stellt ein Wohngebäude dar, welches sich in einem rechtswirksamen Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 2 A „Kreuzbreite“) befindet. Die gegenwärtige Nutzung stellt sich somit als Wohnen im Gewerbegebiet dar. Die Auswirkungen des geplanten Neubaus des Einzelhandelsbetriebes wurden bzgl. etwaiger auf das Wohnhaus einwirkender Lärmemissionen gutachterlich untersucht. Auf das Kapitel „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

Die unmittelbar westlich und südlich an den Planbereich anschließenden Siedlungsabschnitte werden durch die beidseits entlang der Hannoverschen Straße befindlichen Mischnutzungen sowie die sich rückwärtig daran anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Im weiteren südwestlichen Verlauf der Hannoverschen Straße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Bückeburgs, der sich sowohl auf Teilflächen der Hannoverschen Straße als auch auf die Obertorstraße erstreckt.

3.2.2 Das Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung dieses B-Planes grenzt im Westen unmittelbar an die Hannoversche Straße und im Süden an die Ahnser Straße. Über diese Straßen wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und die sich daran anschließenden Siedlungsbereiche angebunden.

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur (Straße und Fußwege) sind eine angemessene funktionale Integration und damit auch eine städtebauliche Zuordnung zu den in der Umgebung befindlichen und zu versorgenden Wohnsiedlungsbereichen sowie Arbeitsstätten erkennbar. Der im Plangebiet bereits bestehende Einzelhandelsbetrieb erfüllt die an ihn

gestellten Funktionen eines Nahversorgers und soll insofern durch die mit dieser 3. Änderung planungsrechtlich vorbereiteten Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes auch zukünftig dieser Funktion gerecht werden und die Nahversorgung der umgebenden Siedlungsbereiche sicherstellen.

Die im Umfeld befindlichen Wohngebiete „Falkingsviertel" sowie die im Zuge der Hannoverschen Straße befindlichen und durch weitere Innenentwicklung in der Realisierung befindlichen Wohnquartiere sind bzw. werden an den hier in Rede stehenden Lebensmitteldiscounter angeschlossen.

Sowohl der bestehende als auch der zukünftig neu errichtete Einzelhandelsbetrieb übernimmt neben der wohnortnahen Versorgung auch eine Versorgungsfunktion für die im Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung, da er aufgrund der zentralen Lage zu den bestehenden Arbeitsstätten unmittelbar über bestehende Fußwege erreichbar ist. Dies gilt u.a. auch für die jeweiligen Berufstätigen, die sich im Zusammenhang mit der Heimfahrt, d.h. bevor diese auf die Bundesstraße einmünden, mit Gütern des täglichen, allgemeinen Bedarfs (hier Lebensmittel) versorgen.

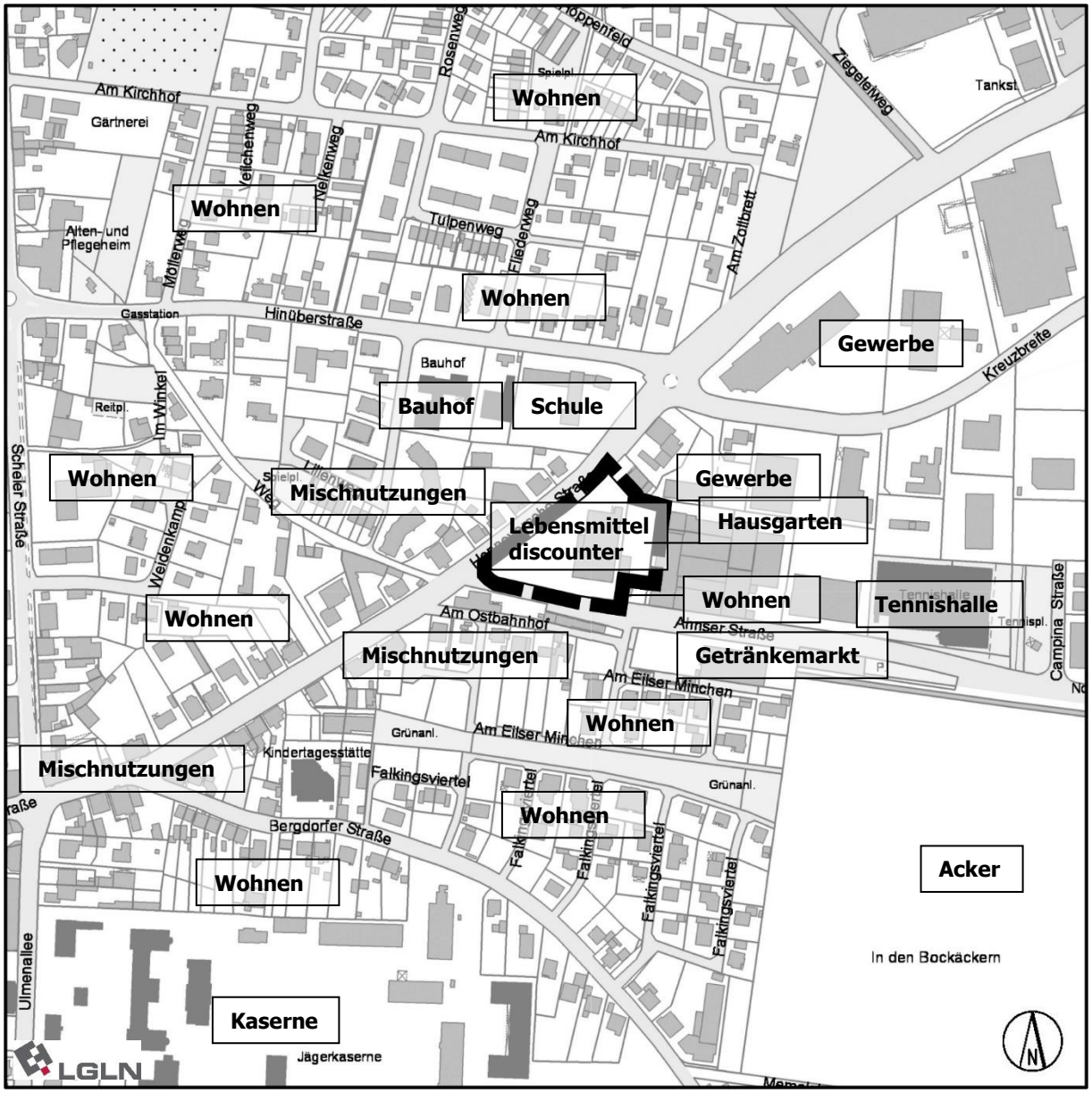
Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch den Gebäudekomplex des bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes und die zugehörigen, zur Hannoverschen Straße und Ahnser Straße hin ausgerichteten Stellplatzflächen, geprägt. Zu den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen wird der Bereich des Einzelhandelsbetriebes durch eine Heckenstruktur in Verbindung mit straßenbegleitenden Baumreihen abgegrenzt. Die Anlieferung des Betriebes erfolgte bislang von der Hannoverschen Straße aus.

Ebenfalls ist in diesem Bereich eine Betriebszufahrt des östlich sich anschließenden Gewerbebetriebes vorhanden, welche über die derzeitige Stellplatzfläche führt.

Die östliche Teilfläche des Plangebietes, östlich des Bestandsgebäudes, stellt sich derzeit als Hausgarten mit größeren Gehölzbeständen dar.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, AK 5, M 1:5.000, © 2012 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Aus der o.a. Darstellung ist zu entnehmen, dass der bestehende Einzelhandelsstandort des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes als Standort mit hoher Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung beurteilt wird und der Sicherung des Nahversorgungsstandortes ein besonderes Gewicht zukommt.

3.2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A gelegenen Flächen bestehen bereits Planungsrechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ und dessen 2. Änderung.

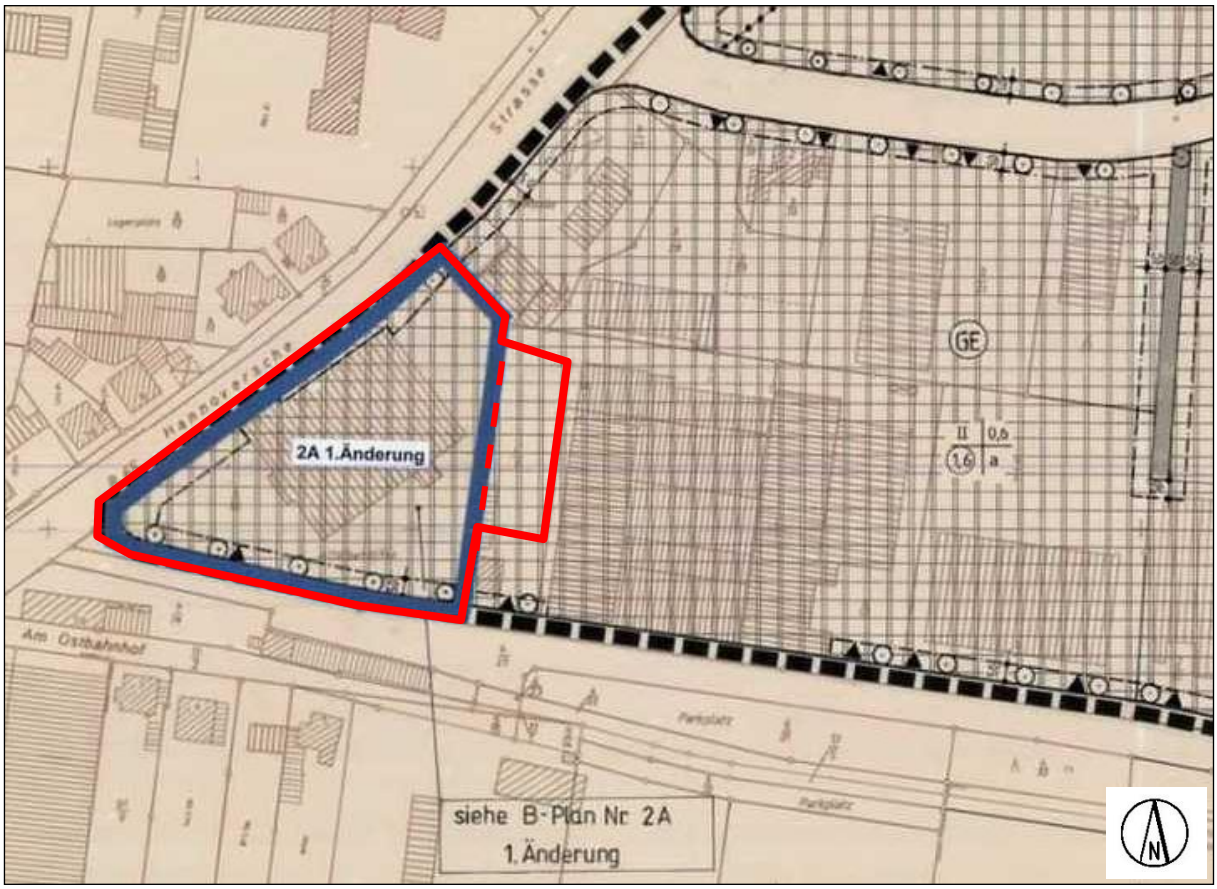
Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Das Planungsrecht des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ stellt für die im östlichen Plangebiet gelegenen Flächen keine für die geplante Erweiterung und Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes geeigneten Festsetzungen dar. Innerhalb des

räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A befindet sich östlich des bestehenden Lebensmittelnahversorgers eine Wohnbebauung mit nördlich angrenzendem Grünland/Hausgarten. Für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelnahversorgers und die Neuordnung des Areals wird die Fläche des östlich angrenzenden Grünlands/Hausgarten in Anspruch genommen. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ wird für diese Fläche ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aus der nachfolgenden Abbildung geht der für die 3. Änderung relevante Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 A mit den darin getroffenen zeichnerischen Festsetzungen hervor. Der von der 3. Änderung betroffene Bereich im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 A ist in der nachfolgenden Plandarstellung entsprechend gekennzeichnet. U.a. sind darin festgesetzt:

- *Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,*
- *abweichende Bauweise,*
- *II Vollgeschosse,*
- *Grundflächenzahl = 0,6,*
- *Geschossflächenzahl = 1,6,*
- *überbaubare Grundstücksflächen.*

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“, Änderungsbereich der 3. Änderung rot gekennzeichnet



Darstellung der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A wurde aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes (Vermutungsgrenze) von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche in Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche für den bestehenden Lebensmittelnahversorger ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die nachfolgenden Festsetzungen sind insofern für die westlichen Flächen des Gebietes der 3. Änderung derzeit verbindlich:

- *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO,*
- *abweichende Bauweise,*
- *II Vollgeschosse,*
- *Grundflächenzahl = 0,6,*
- *Geschossflächenzahl = 1,6,*
- *Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen,*
- *Zu- und Ausfahrten,*
- *anzupflanzende Hainbuchenhecke oder Rotbuchenhecke,*
- *zu erhaltende Bäume,*
- *anzupflanzende Bäume*

Abb.: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“, Änderungsbereich der 3. Änderung rot gekennzeichnet

Da es sich bei dieser Bauleitplanung um die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes mit einer damit verbundenen Erweiterung der Verkaufsfläche und einer Veränderung der Lage und Größe des Marktes handelt, werden die für den Einzelhandelsstandort wesentlichen Grundzüge der Planung aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Kreuzbreite“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsflächen geschaffen werden. Der bereits vorhandene und der Grundversorgung der Bevölkerung dienende Lebensmittelmarkt genügt nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen im Hinblick auf das allgemeine „Einkaufserleben“, das sich u.a. in Form einer flächenintensiveren Präsentation von Waren, größeren Gangbreiten, niedrigeren Regalen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Orientierung, Berücksichtigung aktueller Präsentations- und Lagerungstechniken (mehr und größere Kühlaggregate in Form von Kühlinseln), Verbreiterung des Obst- und Gemüsebereiches sowie einer bewegungs- und aufenthaltsfreundlichen Kassenzone darstellen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Rücknahmeverpflichtung von Leergut auch entsprechende Raumanforderungen zur Leergutabgabe erforderlich werden.

Insgesamt soll die Präsentation von Waren in einem helleren und moderneren Erscheinungsbild auf der Grundlage der dem Lebensmitteldiscounter zu Grunde liegenden modulartigen Anordnung von Waren erfolgen, wozu auch die größeren Verkaufsräume in der Gesamtheit beitragen sollen.

Um diese Anforderungen an dem bisherigen Betriebsstandort hinreichend erfüllen und zur dauerhaften Erhaltung der lokalen Nahversorgungsstrukturen beitragen zu können und den Betrieb auch zukünftig hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern, wird der bestehende Lebensmittelnahversorger zurückgebaut und auf dem Grundstück neu errichtet. Aus Gründen einer besseren Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes ausgehend von der Hannoverschen Straße ist dabei die Verlegung des Gebäudestandortes nach Südwesten entlang der Ahnsener Straße vorgesehen. Mit dem Neubau des Marktes ist auch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von bisher 970 m² auf zukünftig 1.205 m² verbunden. Um in diesem Zusammenhang auch weiterhin ein ausreichendes Stellplatzangebot zu gewährleisten, wird die Einbeziehung der östlich angrenzenden Grundstückfläche erforderlich.

Um die o.b. Standortanforderungen berücksichtigen zu können, soll auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ sowie dessen 2. Änderung für die Flächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters als auch die östlich hinzukommenden Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Um eine raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Sortimentsstruktur zu gewährleisten, richtet sich das Warenangebot nach der Sortimentsliste, die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2019) für die Stadt Bückeburg ausgearbeitet worden ist. Diese wird entsprechend ihrer Zuordnung nach zentren- und nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gegliedert. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den im zentralen Versorgungsbereich Bückeburgs befindlichen Einzelhandel werden zentren- und nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, die nicht der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zuzuordnen sind und keine Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie kosmetische Erzeugnissen und Körperpflegemittel darstellen, nur als Rand- und

Nebensortimente und nur bis zu einer Verkaufsfläche von 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zugelassen.

Zur Beurteilung der raumordnerischen Wirkung des geplanten Vorhabens ist von der Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund (10.05.2019), eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, Hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ ausgearbeitet worden, auf das im Kapitel 3.4.1 „Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 A“ näher eingegangen wird.

Aus dem Verträglichkeitsgutachten geht jedoch hervor, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen im Rahmen eines Abrisses und Neuerrichtung des Verbrauchermarktes soll auch weiterhin zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs beigetragen werden. Durch die Berücksichtigung der heutigen Standortanforderungen, die an einen Einzelhandelsnahversorger gestellt werden, kann der Nahversorgungsstandort auch zukünftig seiner Versorgungsfunktion gerecht werden. Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel) zu verstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung kommt der Nahversorgung, wegen der eingeschränkten Mobilität besonders älterer Menschen, eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus soll diese Bauleitplanung auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bestehender und die Voraussetzung für die Schaffung neuer Arbeitsplätze leisten, indem der bestehende Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert und attraktiv gestaltet wird.

Der Bebauungsplan soll durch die Begrenzung von Randsortimenten und Verkaufsflächen auch dazu beitragen, dass die im Kernbereich Bückeburgs vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan werden für das Sondergebiet im Westen die bereits in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 A festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen unverändert übernommen. Im Süden werden die Baugrenzen geringfügig erweitert, um den Anforderungen an eine Neuausrichtung des Gebäudekörpers gerecht zu werden. Im Osten und Norden schließen die überbaubaren Grundstücksflächen an die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 A festgesetzten Baugrenzen an.

Ferner werden in Anlehnung an die rechtsverbindliche 2. Änderung des B-Planes unverändert die Grundflächenzahl von 0,6, die Geschossflächenzahl von 1,6 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da die Gebäudelänge über die Frontlänge von 50 m hinausgeht, so dass eine offene Bauweise nicht mehr gegeben ist.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich für die Stadt Bückeburg aus der Berücksichtigung einer dauerhaft zu sichernden Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen bestehender Verbrauchermärkte vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an die Präsentation von Waren und der Kundenanforderungen im Hinblick auf ausreichende Verkehrsräume (Gangbreiten im Markt, Rücknahme von Leergut

etc.) angemessen und zur Gewährleistung eines dauerhaften und wirtschaftlichen Betriebes immer öfter erforderlich werden.

Die Erfahrung zeigt, dass die dauerhafte Attraktivität der entsprechenden Märkte auch einen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion angrenzender und zu versorgender Siedlungsbereiche bewirken kann, indem neben den aus dem Gewerbegebiet resultierenden Versorgungsanforderungen der dort Beschäftigten zukünftig auch die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung aufgewertet werden können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Nahversorgung von älteren und gewachsenen sowie neu entstandenen Wohnquartieren nicht ausschließlich durch die fußläufige Erreichbarkeit geprägt wird, sondern wesentlich durch die kurzen Wege beeinflusst wird, die sich – wie in diesem Fall auch – über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur darstellen.

Bei dieser Bauleitplanung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsstandortes Bückeburg auch aufgrund der zum Teil hohen baulichen Dichte und räumlichen Enge keine alternativen Flächen- oder Raumpotenziale zur Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelnahversorgers mit den erforderlichen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund des sich u.a. aus dem Stellplatzbedarf und den Gestaltungsanforderungen ergebenden Flächenbedarfes (u.a. breitere Aufstellflächen) können diese Anforderungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht in dem erforderlichen Maß erfüllt werden. Der dauerhaften Sicherung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelnahversorgers wird daher gegenüber des sonst drohenden Leerstandes bzw. einer gewerblichen Nutzung der östlichen Teilflächen im Sinne der bestehenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 A der Vorrang eingeräumt. Der Bedarf zukünftig hinzukommender Gewerbebetriebe kann innerhalb des Gewerbegebietes „Kreuzbreite“ auf dafür besser geeigneten Flächen gedeckt werden, so dass die Fläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes auch zukünftig nicht erforderlich ist.

Das Planungserfordernis zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A ist sowohl aus dem an die Stadt gerichteten Begehren des Marktbetreibers als auch aus dem Kundenverhalten der im Versorgungsbereich lebenden Wohnbevölkerung ableitbar, die diesen Marktstandort intensiv beanspruchen.

3.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg

Die Stadt Bückeburg hat durch die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, ein Einzelhandelskonzept ausarbeiten lassen. In diesem Kapitel wird auf die Inhalte der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“ (2019) Bezug genommen, dass das vom Rat der Stadt Bückeburg beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund 2012, ersetzt. In dem Konzept sind Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen als Entscheidungsgrundlage für die Politik und Verwaltung zur Steuerung und Förderung der Einzelhandelsentwicklung in Bückeburg enthalten.

In Bezug auf die Beurteilung der örtlichen Einzelhandelssituation wird darin wie folgt ausgeführt:

„Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Bückeburg folgende Stärken festhalten:

- *ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe (rd. 56 %).*

- *eine hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine angemessene Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandel in den Nebenlagen.*
- *Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte, ergänzt durch großflächigere Einzelhandelsstrukturen (z. B. Schild-Center, Rossmann, Nahkauf usw.).*
- *ein besonderes historisches Ambiente im Stadtkern (z. B. Marktplatz), eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und ein gepflegtes Stadtbild, touristisches Potenzial, insbesondere durch die direkte Lage am Schloss.*
- *Zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe.*

Gleichzeitig lassen sich Handlungsbedarfe erkennen:

- *ein ausbaufähiges Standortgewicht gemessen am gesamtstädtischen VKF-Abteil (rd. 21 %).*
- *Eine räumliche Ungleichverteilung der wichtigsten Magnetbetriebe mit Konzentration auf die östliche Lange Straße, die zudem in der Gesamtheit vergleichsweise klein sind.*
- *Vergleichsweise linearer Kundenlauf entlang der Lange Straße; es bestehen nur bedingt Rundlaufoptionen.*

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollen.

Trotz der überwiegend positiven Gesamtbewertung aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritte bedeuten. Im Einzelnen sollte u. a. überprüft werden,

- *welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden können.*
- *wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebenlagen zu gefährden.*
- *wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können."*[7]

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis sollen in diesem Einzelhandelskonzept in Bückeburg *„folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:*

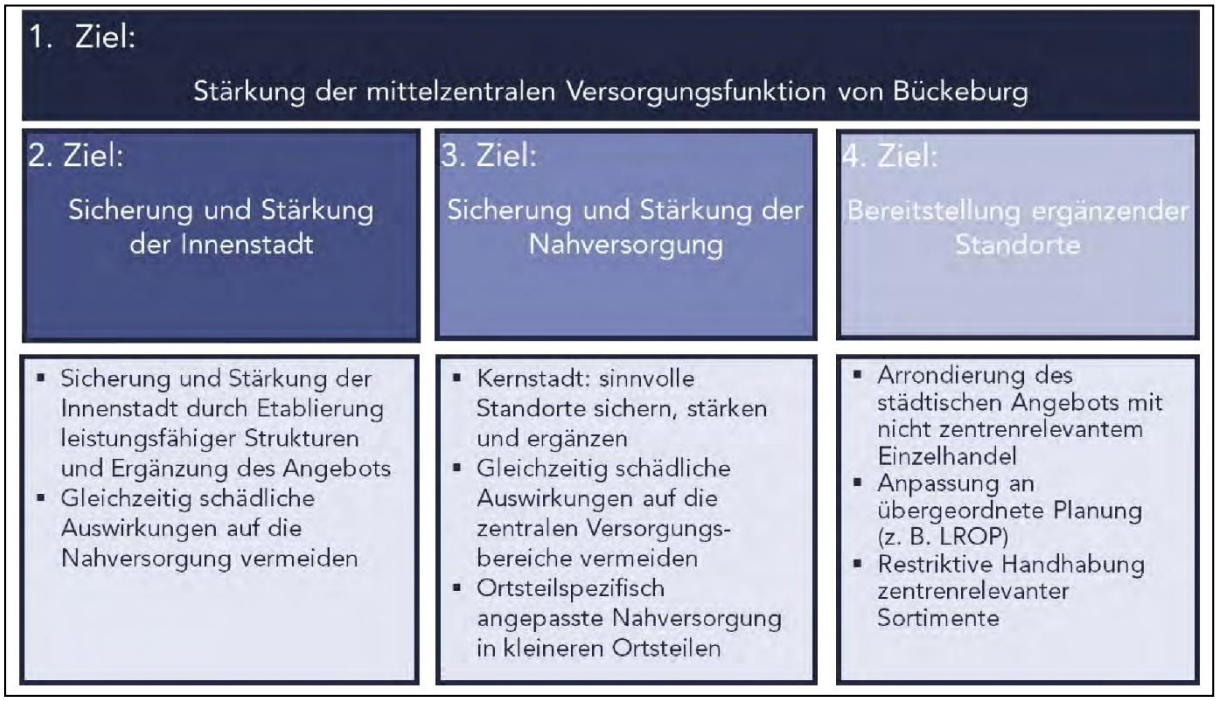
1. *<u>Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung:</u> Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bückeburgs sowie Stärkung der Marktdurchdringung im zugeordneten mittelzentralen Versorgungsraum zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes.*

[7] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 45 - 46

2. *<u>Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs:</u> Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.*
3. *<u>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:</u> Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sind zu sichern, zu stärken und zu ergänzen. Gleichzeitig ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung zu forcieren und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.*
4. *<u>Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten:</u> Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung sind Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitzustellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen (restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten). […]*

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung steht das Innenstadtzentrum, das gesichert und gestärkt werden soll.“[8]

Abb.: Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bückeburg[9]



In dem Einzelhandelskonzept wurde die hier in Rede stehende Lage des Lidl-Marktes an der Hannoverschen Straße, als Teilbereich des Gewerbegebietes „Kreuzbreite“, als „Standortbereich Kreuzbreite“ beschrieben. Konkret beschreibt das Einzelhandelskonzept den „Standortbereich Kreuzbreite“ wie folgt:

„Der Standortbereich Kreuzbreite (Einzelhandelsanbieter u. a.: Aldi, Dänisches Bettenlager, Kik, OBI, Tedi, WEZ) liegt im Nordosten Bückeburgs in einem eher gewerblich geprägten Gebiet und grenzt unmittelbar an die Kernstadt. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. 1,3 km.

[8] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 66 - 67
[9] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 67

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standortbereich Kreuzbreite ist im Westen, Süden und Osten vorwiegend von sonstiger gewerblicher Bebauung umschlossen und wird im Norden durch den Verlauf der B 65 begrenzt. Mit dem Auto ist der Standort gut erreichbar. Die Hannoversche Straße führt einerseits zum Innenstadtring im Zentrum Bückeburgs, andererseits stellt sie als B 65 eine wichtige regionale Hauptverbindungsstraße dar.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Der Standortbereich Kreuzbreite weist insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe auf, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.630 m² ausmachen. Den größten Betrieb stellt der Baumarkt OBI dar, gefolgt von den Lebensmittelmärkten WEZ, Kaufland, Aldi sowie dem Raiffeisen-Markt und dem Dänischen Bettenlager.

Das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Kreuzbreite nimmt mit rd. 18 Betrieben lediglich rd. 11 % der gesamtstädtischen Betriebszahl ein, weist allerdings mit rd. 40 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einen Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge auf. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot an der Kreuzbreite annähernd doppelt so groß wie das des Innenstadtzentrums und stellt dementsprechend durchaus, auch unter Berücksichtigung des dortigen Warenangebotes, einen Konkurrenzstandort zum Innenstadtzentrum dar.

Der Sonderstandort Kreuzbreite ist aufgrund seiner Verkaufsflächengröße der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe und die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer eine erhebliche Standortattraktivität. Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie weiteren zentrenrelevanten Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als ernstzunehmende Konkurrenz für das Innenstadtzentrum und die Nahversorgungsstrukturen in Bückeburg zu betrachten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen formuliert werden sollten."[10]

Konkret für den Sonderstandort (Standortbereich) Kreuzbreite wurden zudem die nachfolgenden Empfehlungen für die Weiterentwicklung aufgeführt:

„Der Sonderstandort Kreuzbreite ist gemessen an der Verkaufsfläche die größte Einzelhandelsagglomeration in Bückeburg. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevantem und dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem (z. B. Obi, Dänisches Bettenlager) sowie dem zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (z. B. Kaufland, Kik) geprägt. Insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die strukturprägenden Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen über eine wichtige Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum

[10] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 47-49

Bückeburg und seinem zugehörigem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes 3 (vgl. Kap. 6.5.2) stattfindet und die weiteren Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen gewahrt bleiben.

Eine weitere Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte auf Grund der dargestellten bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen nicht vorgenommen werden. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz." Jedoch gilt im Bereich der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, dass eine Rücknahme erfolgen soll. Dies bedeutet, dass bspw. bei Geschäftsaufgaben kein Bestandsschutz gilt, sondern Neuansiedlungen lediglich im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich erfolgen sollen.

Planvorhaben mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sollten künftig in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die in Wohnsiedlungsbereichen eingebetteten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet gelenkt werden, sofern damit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation verbunden ist (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.5).

Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft Standort sein

- *für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment*
- *auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment"*[11]

Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist daher auch eine für die Stadt Bückeburg zutreffende Sortimentsliste, die in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gegliedert ist. Auf diese Liste wird Bezug genommen und in der weiteren Begründung näher eingegangen (Kapitel 4 „Inhalte des Bebauungsplans“).

Es wird davon ausgegangen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A mit dem darin festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bückeburg als vereinbar angesehen werden kann. Der Standort des im Plangebiet befindlichen Nahversorgers weist aufgrund der Entfernung zu den im Gewerbegebiet Kreuzbreite bestehenden Einzelhandelsbetrieben keine relevante räumlich-funktionale Verbindung auf, so dass dieser Nahversorger über die Nahversorgungsfunktion hinaus nicht relevant an der Magnetwirkung der im nördlichen Gewerbegebiet Kreuzbreite gelegenen Einzelhandelsbetriebe teilnimmt.

3.4.1 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 A

Da es sich bei der hier in Rede stehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt, ist im Vorfeld der Ausarbeitung dieser

[11] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 88-89

Bebauungsplanänderung durch die STADT + HANDEL (2019) eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, Hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ erarbeitet worden. Im Rahmen der Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurden folgende Vorgaben berücksichtigt, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

- **Kongruenzgebot**

„Die Stadt Bückeburg stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar. Nach der LROP-VO Niedersachsen 2017 ist der Kongruenzraum für das Planvorhaben, somit in diesem Falle die Stadt Bückeburg mit 19.772 Einwohnern.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Umsatzherkunft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.3) nach Lage innerhalb und außerhalb der Stadt Bückeburg dargestellt. Die weiteren Sortimente des Planvorhabens sind kleinteilig strukturiert, es ist daher nicht davon auszugehen, dass sie eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern von der Bevölkerung vielmehr im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen nachfragt werden und die Kaufkraftherkunft daher mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vergleichbar ist.

Tab.: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes

Sortiment	Im Kongruenz-raum*		Außerhalb des Kongruenzraums**		Umsatz gesamt	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4,9	76	1,5	24	6,5	100

*Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IFH Köln (2017); Werte gerundet; * Stadt Bückeburg; ** Ahnsen, Obernkirchen (z.T.) sowie Streuumsatz.*

Für die Stadt Bückeburg ergibt sich für den Kongruenzraum eine Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens von rd. 76 % aus diesem Bereich. Somit werden weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Bückeburg bezogen.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017.“[12]

- **Konzentrationsgebot**

- *„Die Stadt Bückeburg ist in der LROP-VO Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen.*
- *„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.'*
- *Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt Bückeburg in städtebaulich integrierter Lage an einem Standort mit ausgewiesener Nahversorgungsbedeutung. […] Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Konzentrationsgebot für den Standort erfüllt ist.*

[12] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Dortmund, 10.05.2019, S. 45f.

Das Planvorhaben ist konform zum Konzentrationsgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017."[13]

- **Integrationsgebot**

„Der vorhabenrelevante LIDL-Markt befindet sich außerhalb eines ZVB und demnach nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP. Allerdings sind die Ausnahmevoraussetzungen (s. auch Arbeitshilfe Einzelhandel) des Integrationsgebotes nach fachlichem Dafürhalten erfüllt:

Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente zulässig.

- *Das Kernsortiment des Planvorhabens liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches laut Bückeburger Liste zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 92). Das Planvorhaben verfügt zu 90 % über periodische Sortimente […].*

Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor.

- *Die Stadt Bückeburg verfügt über ein aktuelles Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel 2018).*
- *„Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, können in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden." (vgl. Arbeitshilfe Einzelhandel S. 55). In diesem Zusammenhang ist auf die Standortkategorie „Nahversorgungsstandort" zu verweisen.*
- *Der Vorhabenstandort ist im EHK Bückeburg 2018 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Als Entwicklungsziel wird die Bestandssicherung und ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau insb. zur Weiterentwicklung des discountorientierten Nahversorgungsangebots für die östlichen Siedlungsbereiche Bückeburgs empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 84).*
- *Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung, die der Optimierung und folglich auch der Sicherung der Nahversorgung dient […].*

Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde [...].

- *Mit dem ZVB IZ Bückeburg existiert eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.*

Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.

- *Insbesondere aus städtebaulichen Gründen ist eine Verlagerung des Planvorhabens in eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP (hier ZVB IZ Bückeburg) nicht möglich.*
- *Zum einen stehen derzeit innerhalb des ZVB IZ Bückeburg keine entsprechenden Potenzialflächen zur Verfügung, die eine Verlagerung des LIDL-Marktes vom derzeitigen Standort in den ZVB ermöglichen (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 71 ff.).*
- *Zum anderen stellt der Vorhabenstandort einen bedeutenden Nahversorgungsstandort für die östlichen Siedlungsbereiche Bückeburgs dar (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 71 ff.). Eine Verlagerung würde mithin zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation führen*

[13] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Dortmund, 10.05.2019, S. 46

[…] und folglich städtebaulichen Interessen entgegenstehen.

- *Insbesondere sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur in Bückeburg zu erwarten […]. Durch die bedarfsgerechte Erweiterung wird lediglich ein bereits bestehender Nahversorgungsstandort nachhaltig gesichert, wodurch die fußläufige Nahversorgung der östlichen Siedlungsgebiete Bückeburgs weiterhin gesichert wird.*

Der Alternative Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden

- *Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt Bückeburg und liegt folglich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets […].*
- *Der Vorhabenstandort verfügt, angesichts seiner Bewertung als Nahversorgungsstandort (EHK Bückeburg 2018) sowie der Lagekriterien, über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu den umliegenden Wohngebieten […].*
- *Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben (Bushaltestelle in rd. 100 m Entfernung) […].*

Das Planvorhaben ist konform zum Integrationsgebot (Ausnahmeregelung) der LROP-VO Niedersachsen 2017."[14]

- **Abstimmungsgebot**

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

- **Beeinträchtigungsverbot**

- *„Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in den Kapiteln 6.3 und 6.4 (des Gutachtens) untersucht und bewertet. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe] Versorgung der Bevölkerung" zu erwarten.*
- *Hinsichtlich der „Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte" ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen gering ausfallen […]. Aus diesem Grund sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten […]. Der Rückgang der Zentralität in dem zentralen Ort Obernkirchen fällt sehr gering aus, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist.*

Das Planvorhaben ist konform zum Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017."[15]

Im Ergebnis hat die Prüfung des Planvorhabens im Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen 2017 an einen Standort des großflächigen, nahversorgungsrelevanten (zentrenrelevanten) Einzelhandels erfüllt.

[14] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO", Dortmund, 10.05.2019, S. 46ff.
[15] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO", Dortmund, 10.05.2019, S. 49

Einzelhandelskonzept

Allgemein wurden in der v.g. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts auf der Grundlage der Ergebnisse der Situationsanalyse sowie städtebaulicher und landesplanerischer Zielvorstellungen nachfolgende Zielvorstellungen als Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Bückeburg (Innenstadtzentrum) formuliert:

„Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Festigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für die Stadt Bückeburg mit kurzfristigen Bedarfsgütern, ergänzt um mittel- und langfristige Bedarfsgüter: Potenziale für Flächenzusammenlegungen prüfen, um neben den kleinteiligen Strukturen auch für Filialisten attraktive Flächenangebote vorzuhalten
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot
- Sicherung und Stärkung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters und des Warenhauses durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder - in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage, in Nebenlagen oder funktionalen Ergänzungsbereichen
- Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren können
- Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II (räumlich: in erster Priorität in der gekennzeichneten Hauptlage und in zweiter Priorität in der gekennzeichneten Nebenlage)
- Ergänzung des Betriebstypenmix und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
- Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen[16]

Neben der Festigung der Innenstadt als Versorgungsstandort sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgungsfunktion von Bedeutung. Hierzu wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Bezug auf Ansiedlungsleitsätze für Bückeburg folgende Aussagen getroffen:

„Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

[16] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 74-75

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage (1. Priorität) oder den Nebenlagen (2. Priorität) angesiedelt werden. In den gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereichen innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (insb. der Hauptlage) und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets"[17] zielt darauf, dass an diesen Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Innenstadtzentrum zu einem zu großen Gewicht führen würden. Insgesamt erfolgt die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in sonstigen integrierten Lagen deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes".[18]

Das geplante Vorhaben liegt in einer Entfernung von rd. 600 m zum zentralen Versorgungsbereich sowie rd. 300 m zum Standortbereich Kreuzbreite.

Die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes kann aus der bisherigen Kundenfrequenz abgeleitet werden. Im unmittelbaren Einzugsbereich der angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich bereits die westlich an die Hannoversche Straße anschließenden Wohnsiedlungsbereiche, die aufgrund der kurzen Distanzen zum Einzelhandelsstandort diesen zur allgemeinen, täglichen Versorgung nutzen. Darüber hinaus nutzen die im Gewerbegebiet Berufstätigen den Versorgungsstandort zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Insofern weist dieser Einzelhandelsstandort bereits eine wichtige Versorgungsfunktion auf, so dass dieser Standort im Zusammenhang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes mit Blick auf die Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich als raumverträglich eingestuft wird.

Um die raumordnerische Verträglichkeit des Projektes vor dem Hintergrund der Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit zu prüfen und erkennen zu können, ob mit dem konkret geplanten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bückeburgs und auf die Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu erwarten sind, wurde durch die Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, Hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ erarbeitet. Die Analyse erfolgte dabei nach folgender Methodik:

- Angebotsanalyse
- Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

[17] Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

[18] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg“, Dortmund, 29.3.2019, S. 98-99

- Umgang mit der Erweiterung durch Abriss/Neubau
- Nachfrageanalyse
- Städtebauliche Analyse
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen
- Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens
- Dynamische Wirkungsanalyse

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für das geplante Vorhaben kommt die Stadt + und Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB für die konkret geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell 970 m² auf 1.205 m² zu folgendem Ergebnis:

„Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

In der Zusammenführung der konzeptimmanenten Prüfschritte des EHK Bückeburg 2018 ist zu konstatieren:

- *Bei einer Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes von 1.205 m² ist eine Kongruenz zum 1. Prüfschritt (Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens), zum 2. Prüfschritt (Überschneidung Nahbereich Planvorhaben und ZVB) und zum 3. Prüfschritt (räumliche Verbesserung der Nahversorgungsfunktion), Im Hinblick auf Prüfschritt 3 ist festzustellen, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Bestandsmarkt handelt, der bereits heute zur Diversifizierung der Angebotsstrukturen beiträgt und eine bedeutende Nahversorgungs-funktion ausübt.*
- *Die projektierte Erweiterung des LIDL-Marktes dient insbesondere einer marktgerechten Anpassung zur Stärkung des Marktes gegenüber dem nahegelegenen Standortbereich Kreuzbreite und damit überwiegend dem Brandschutz.*
- *Aus fachgutachterlicher Sicht steht das Vorhaben mit einer projektierten GVKF von 1.205 m² (dynamischer Brandschutz) den Zielsetzungen des EHK Bückeburg 2018 nicht entgegen.*

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- *Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Bückeburg und Nachbarkommunen durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten.*
- *Das Planvorhaben ist konform zum **Agglomerationsgebot**, zum **Kongruenzgebot**, zum **Konzentrationsgebot**, zum **Integrationsgebot (Ausnahmeregelung)** und zum **Beeinträchtigungsverbot** der LROP-VO Niedersachsen 2017.“*[19]

Gemäß den o.g. Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens können auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.205 m² Gefährdungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstrukturen Bückeburgs, vor allem des Innenstadtbereiches ausgeschlossen werden.

Die sich derzeit darstellenden versorgungsrelevanten Nutzungsstrukturen sind in ihrer Dichte und Vielfalt für Mittelzentren dieser Größe und Lage zu benachbarten Grund- und Mittelzentren nicht untypisch. Im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der dem Mittelzentrum zugewiesenen Versorgungsfunktion stellt die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden

[19] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LIDL-Marktes in Bückeburg, hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Dortmund, 10.05.2019, S. 50

Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe eine der wichtigsten stadtplanerischen Aufgaben der Stadt Bückeburg dar.

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren der Existenz des im Gewerbegebiet befindlichen und für die Grundversorgung relevanten Einzelhandelsbetriebes die im Versorgungskern Bückeburg befindlichen Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz nicht erheblich beeinträchtigt wurden. Auf Grund der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes ist dieser auch mit Blick auf den Versorgungsbereich nicht als Fremdkörper oder gar als erheblich beeinträchtigend einzustufen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt somit die Versorgungsbedürfnisse der im Nahbereich des Standortes wohnenden Bevölkerung und die damit zu beachtende Versorgungssicherheit, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der in Bückeburg und in den unmittelbar angrenzenden Ortsteilen lebenden Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, da der Standort des Lebensmittelmarktes gesichert werden kann. Darüber hinaus berücksichtigt die Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes bestehende Arbeitsplätze erhalten und gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

3.5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Bückeburg sind die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ befindlichen Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ und als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der FNP wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes, die gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, derart berichtigt, dass für die zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes erforderliche hinzukommende östliche Fläche, östlich an den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A angrenzend, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ dargestellt wird. Die bisher für diesen Bereich dargestellte gewerbliche Baufläche entfällt in diesem Bereich. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A werden keine Nutzungen vorbereitet, die das unmittelbare und weitere städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigen werden.

3.5.1 Integration in den Siedlungszusammenhang

Die Stadt Bückeburg ist ein Mittelzentrum im Landkreis Schaumburg und wird von den Mittelzentren Minden, Petershagen, Porta Westfalica (alle NRW), Rinteln und Stadthagen (beide Niedersachsen) umgeben. Durch die räumliche Lage zu den Nachbarkommunen sind Verflechtungen gegeben. Das Grundzentrum Bad Eilsen grenzt südöstlich unmittelbar an Bückeburg an, so dass die Stadt Bückeburg auch in Bezug auf die Deckung des mittelfristigen Bedarfs eine wichtige Versorgungsfunktion für das Grundzentrum wahrnimmt. Bückeburg nimmt insgesamt eine Lage in einem siedlungsstrukturell eher geringer besiedelten Raum ein.

„Das südlich im Stadtgebiet gelegene, aber zentral in der Kernstadt verortete Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von rd. 46 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einer der Einkaufsschwerpunkte im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 9). Das Innenstadtzentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt der Branchen,

Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf."[20]

Neben dem Innenstadtzentrum sind weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, die in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst aufweisen oder als Ergänzungsstandort zum Innenstadtzentrum fungieren. Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden. Hierzu zählt u.a. der bereits im Kapitel „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg" beschriebene Standortbereich Kreuzbreite, der sich wiederum in unmittelbarer Nähe dem im Plangebiet gelegenen Einzelhandelsstandort anschließt.

3.5.2 Standortalternativen

Da die Erweiterungsabsichten im Rahmen eines Abrisses/Neubaus auf einen bestehenden und hinsichtlich der Versorgungssituation „funktionierenden" Betriebsstandort abstellen, drängt sich die Suche nach Standortalternativen zunächst nicht unmittelbar auf.

Dennoch ist festzustellen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsstandortes Bückeburg aufgrund der zum Teil hohen baulichen Dichte und räumlichen Enge keine Flächen- oder Raumpotenziale erkennbar sind, die für die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelnahversorgers eine ausreichende Entwicklungsfläche aufweisen. Neben den baulichen Anlagen sind hierbei auch die Anforderungen der Anlieferung, der Deckung des Stellplatzbedarfes und der damit verbundenen Verkehrsbeziehungen beachtlich. Diese Anforderungen können innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht erfüllt werden bzw. würden auch nicht die Nahversorgung für die westlich, südlich und östlich der Hannoverschen Straße befindlichen Wohnquartiere gewährleisten. Dies geht auch aus der bereits oben abgebildeten Karte: „Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes" hervor, die eindeutig den Versorgungsbereich des Marktes erkennen lässt. Zur Deckung der wohnortnahen Versorgung sind in diesem Einzugsbereich keine geeigneten Flächen verfügbar, die einen derart infrastrukturell gut erschlossenen und ausreichend dimensionierten Einzelhandelsstandort erwarten lassen.

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung soll der bestehende Standort an der Hannoverschen Straße nicht aufgegeben werden. Daher wird gegenüber einer gänzlichen Standortaufgabe der Erweiterung der Verkaufsflächen und somit der Stabilisierung und Entwicklung des bestehenden Lebensmittelnahversorgers der Vorrang eingeräumt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudehöhe

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unverändert ein Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger" festgesetzt.

[20] Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg", Dortmund, 29.3.2019, S. 30

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.205 m² zulässig. Die Zweckbestimmung ist so gewählt, dass sie der Charakteristik des bestehenden und der wohnortnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes entspricht (hier: Lebensmitteldiscounter). An diesem Standort soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches auch keine andere und hinsichtlich der Sortimentsbreite weitergehende Form des Einzelhandels mit über die Grundversorgung hinausgehendem Sortiment zugelassen werden.

Um sicherzustellen, dass mit diesem Bebauungsplan keine raumbedeutsamen Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Bückeburgs zu erwarten sind, wird auf der Grundlage der Ergebnisse des von der STADT + HANDEL ausgearbeiteten „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LILD-Marktes in Bückeburg, Hannoversche Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO" und auf der Grundlage der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bückeburg" die Verkaufsfläche auf 1.205 m² und die zulässigen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Sortimente ist aus der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bückeburg" abgeleitet, so dass eine widerspruchsfreie Vereinbarkeit des hier planungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens mit den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt ableitbar ist.

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmitteleinzelhandels umfasst dabei die in der Stadt Bückeburg und für die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und erstreckt sich primär auf Nahrungs- und Genussmittel. Da Lebensmittelmärkte der angestrebten Größenordnung regelmäßig kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel anbieten und diese hinsichtlich der Verkaufsfläche ggf. auch mehr als nur 10 % einnehmen, wird diese Sortimentsgruppe als allgemein zulässig festgesetzt, wobei die Errichtung eines alleinigen Drogeriemarktes nicht, sondern nur in Zuordnung zu Nahrungs- und Genussmittel zugelassen werden soll. Hierdurch soll die Funktion des Standortes als Lebensmittelnahversorger besonders hervorgehoben werden. Die im Gebiet zulässigen Sortimente richten sich nach der Sortimentsliste der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bückeburg":

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	***Nr. nach WZ 2008***	***Bezeichnung nach WZ 2008***
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*

Die in Bückeburg nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der nachfolgenden Liste sind nur als Rand- und Nebensortimente des festgesetzten Lebensmitteldiscounters im Umfang von insgesamt maximal 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. Diese Sortimente werden auf die festgesetzte max. Verkaufsfläche von insgesamt 1.205 m² angerechnet. Zur hinreichenden Darlegung der hier betroffenen Sortimente und Warengruppen werden die aus dem Einzelhandelsgutachten entnommenen Sortimente nachfolgend noch einmal aufgeführt und textlich festgesetzt:

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	***Nr. nach WZ 2008***[21]	***Bezeichnung nach WZ 2008***
(Schnitt-) Blumen	*47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	***Nr. nach WZ 2008***[22]	***Bezeichnung nach WZ 2008***
Augenoptik	*47.78.1*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bücher	*47.61* *47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern* *Antiquariate*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Glas/Porzellan/ Keramik	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat/ Haushaltswaren	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)*
Heimtextilien/ Gardinen	*aus 47.53* *aus 47.51*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)* *Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)*
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/Meterware	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	*47.41* *47.42* *47.43* *47.63* *47.78.2*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software* *Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten* *Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern* *Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen*

[21] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.
[22] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Schuhe/Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sport- und Campingartikel	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln*
Uhren/Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln	*aus 47.78.9* *aus 47.64.2*	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)* *Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)*
Wohneinrichtungs-bedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder-rahmen	*47.78.3* *aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)*

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	***Nr. nach WZ 2008[23]***	***Bezeichnung nach WZ 2008***
Baumarktsortiment i. e. S.	*47.52* *aus 47.53* *aus 47.59.9* *aus 47.78.9*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)* *Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)* *Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)*
Bettwaren	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)*
Elektrogroßgeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	*aus 47.59.9* *aus 47.52.1*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nichtgenannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)* *Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör	*45.32* *45.40*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör* *Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)*
Leuchten/Lampen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Möbel	*47.59.1* *47.79.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln* *Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Pflanzen/Pflanzartikel	*47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)*
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	*47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*

[23] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Zoologischer Bedarf	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)*

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A und dessen 1. und 2. Änderung bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung aus. Innerhalb des SO-Gebietes wird daher unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und bei II-geschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6 festgesetzt, die in Anlehnung an die parallel zur Bebauungsplanung ausgearbeitete, konkrete Vorhabenplanung für die Realisierung der Hochbauten ausreichend bemessen ist. Die festgesetzte GRZ darf im SO-Gebiet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Diese Regelung ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung und soll auch im Rahmen der 3. Änderung nicht nachträglich eingeschränkt werden.

4.1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Auf Grund der in dem Plangebiet bereits bestehenden baulichen Anlagen (Lebensmitteldiscounter) sowie der das Plangebiet begrenzenden Nutzungen (Straßenverläufe, angrenzende Bebauung) und des zur Verfügung stehenden Zuschnittes des hier betroffenen Grundstückes stellt sich eine Erweiterung der Verkaufsflächen nur durch einen Abriss des bestehenden Lebensmittelnahversorgers und einem nach Südwesten verlagerten Neubaus als sinnvoll dar. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden für die geänderte Gebäudeausrichtung und –positionierung im Rahmen des Neubaus im Süden/Südwesten entsprechend erweitert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten im Westen unverändert einen durchgehenden Abstand von 5 m zu der angrenzenden Straßenverkehrsfläche Hannoversche Straße ein. Im Süden wird die Baugrenze teilweise näher an die Ahnser Straße herangeführt, sodass die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich Abstände von 2 m, 3 m und 5 m zu der südlich angrenzenden Grundstücksgrenze und somit der Ahnser Straße einhalten. Im Norden und Osten schließen die überbaubaren Grundstücksflächen an die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 A festgesetzten Baugrenzen an.

Für das SO-Gebiet wird unverändert eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert, da die geplante bauliche Anlage eine Längsausdehnung des Hauptbaukörpers von mehr als 50 m aufweisen wird. In der abweichenden Bauweise kann in beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Die Begrenzung der Gebäudelänge resultiert aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

4.1.4 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Des Weiteren wird die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A übernommen. Zu diesem Zweck wird die Höhe der im SO-Gebiet geplanten baulichen Anlagen auf 12,0 m, gemessen ab Oberkante natürlichem Geländeniveau, begrenzt. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Anlagen wie Schornsteine sowie solche zur Reduzierung von Emissionen (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Hannoverschen Straße und der Ahnser Straße aus, die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen, jeweils über eine Aus- und Einfahrt erschlossen. Die westlich der Hannoverschen Straße befindlichen Wohngebiete des Siedlungsbereiches Bückeburg sowie die weiteren Siedlungsbereiche und Ortsteile sind über die Hannoversche Straße an das Plangebiet angebunden. Über die Aus- und Einfahrt zur Ahnser Straße kann innerhalb des Plangebietes mit Bezug auf die Abwicklung der Verkehrsabläufe auf den Stellplatzflächen zu einer Entzerrung beigetragen werden. Die bisherigen Ein- und Ausfahrten werden jeweils nach Norden bzw. Osten an den Rand des Plangebietes verlagert. Hierdurch entfällt ein Einzelbaum an der Hannoverschen Straße. Zur Hannoverschen Straße hin erfolgt zudem eine zusätzliche fußläufige Anbindung, um das Gefahrenpotenzial in Verbindung mit dem Kfz-Verkehren im Bereich der Aus- und Einfahrt zu verringern.

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird nicht mit einer Steigerung des bisherigen Verkehrsaufkommens gerechnet. Die Anzahl der Stellplätze wird geringfügig erhöht. Den Anforderungen der NBauO an den Nachweis ausreichender Stellplätze kann dabei Rechnung getragen werden. Der konkrete Nachweis wird in der konkreten Vorhabenplanung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde erbracht.

In den angrenzenden Straßen werden keine baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität sowohl im Kfz-Verkehr als auch im Fußgängerverkehr erforderlich, da der Umfang der Erweiterung auch im Rahmen des Neubaus nur kleinflächig ist. Die Straßen sind zur Aufnahme des aufkommenden Verkehrs weiterhin ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Maßnahmen im Sinne von Straßenumbauten sind daher mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

Die Anlieferung des Lebensmitteleinzelhandels ist auf der östlichen Gebäudeseite über die angrenzenden Straßen vorgesehen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die bisher festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bleiben unverändert auch weiterhin Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt unverändert auf den Bebauungsplan aufgetragen.

2. Materialien

Kunststoff- und Folienmaterial für Wand- und geneigte Dachflächen sind unzulässig (§ 84 Abs. 3 Ziff. 1 NBauO).

3. Stellplatzbepflanzungen

Pkw-Stellplätze sind wie folgt mit hochstämmigen heimischen Bäumen ein zugrünen:

- bei Senkrecht- und Schrägaufstellung mindestens alle 8 Stellplätze ein Baum,
- bei Längsaufstellung mindestens alle 5 Stellplätze ein Baum (§ 84 Abs. 3 Ziff. 5 NBauO).

Für den jeweiligen Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm vorzusehen. Die Fläche ist zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

4. Werbeanlagen

Die textlichen Festsetzungen gelten für Werbeanlagen nach § 50 i. V. mit § 84 Abs. 3 Ziff. 2 NBauO:

- *unzulässig sind Werbeanlagen über Traufen, Firsten und Dachflächen mit Tagesleuchtfarben, mit Lichtwechsel, mit grellem Licht sowie Spannbänder*
- *Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem natürlichen Geländeniveau installiert werden,*

- *außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.*
- *Ausnahmen hiervon können nur für Tankstellen erteilt werden.*

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen.

4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

4.4.1 Eingriffsregelung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des vorhandenen Verbrauchermarktes in Verbindung mit der Erweiterung der Verkaufsflächen. Es ist geplant, das vorhandene Gebäude entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in West – Ost-Richtung neu zu errichten.

Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Zielsetzungen der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, wonach der baulichen Nutzung und Entwicklung bereits baulich geprägter Grundstücksflächen gegenüber der Inanspruchnahme von bisher von Bebauung ausgenommenen Flächen der Vorrang eingeräumt wird. Hierbei handelt es sich um die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, wonach Grund und Boden nur in dem unbedingt für die Realisierung des Vorhabens benötigten Umfang beansprucht und auf die Inanspruchnahme von bisher nicht von Bebauung beeinflussten Freiflächen verzichtet werden soll.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch die Festsetzung der Verkaufsfläche auf 1.205 m² und die Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² wird gem. Anlage 1 Nr. 13 NUVPG (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wird hingewiesen und Bezug genommen. Im Ergebnis wird aufgeführt, dass die Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers (durch Abriss und verlagerte Neuerrichtung) keine erheblichen Umweltauswirkungen aufweist, keine Schutzgüter und Schutzgebiete von der Planung erheblich betroffen sind und die bauliche Inanspruchnahme der Flächen aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorger" sowie als Gewerbegebiet relativ unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten vertretbar ist.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Insofern wird an dieser Stelle auf die Darlegung einer ausführlichen Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Durch die Bebauungsplanänderung werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Flächennutzungsplan

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücksflächen bereits überwiegend baulich genutzt werden und mit Gebäuden und Stellplätzen überbaut sind. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet auf den westlichen Flächen der 3. Änderung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger" dar. Die östliche Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung wird im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des

Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung).

Bauliche Nutzung und Dichte

Für das geplante Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger" wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes bei Vorhaben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Daneben wird eine abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt, die Geschossflächenzahl auf 1,6. Die vorhandenen Einzelbäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird die umlaufende Hecke im Parkplatzbereich als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 A greift daher nicht in die bestehenden grünordnerisch relevanten Festsetzungen ein und erhöht auch nicht die bauliche Dichte im Gebiet.

Artenschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Kreuzbreite" wurde eine Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna durch das Büro ABIA – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (Neustadt am Rübenberge, 2019) durchgeführt.

- Untersuchungsgebiet (UG):

Der Lidl-Markt an der Hannoverschen Straße in Bückeburg soll im Rahmen seiner Erneuerung auf ein benachbartes Grundstück ausgeweitet werden. Auf dem bereits durch den bestehenden Lidl-Markt genutztem Grundstück sind großflächige Versiegelungen vorhanden. Das Nachbargrundstück wird durch ein Wohngebäude, einen Hofbereich und eine größere unbewirtschaftete Gartenfläche geprägt. Zudem ist ein ungenutztes Werkstatt-/ Garagengebäude mit teilweise eingestürztem Dach vorhanden sowie ein ungenutztes Gartenhaus. Die Vegetation setzt sich aus überwiegend großen Gehölzen (Fichten, Laubgehölze, Obstbäume) und Sträuchern zusammen, größere Bereich sind mit Rubus- / Lianengestrüpp überwuchert, sodass keine Freiflächen mehr vorhanden sind.

- Vorgehensweise:

<u>Brutvögel</u>

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung wurde auch auf Beobachtungen von Wert gebenden Arten (Leitarten) im Umfeld geachtet. Die Erfassungen erfolgten im Zeitraum von Mitte März bis Juni 2019 an fünf Begehungen in den Morgen- und Abendstunden.

„Als Brutvogel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegen. Die Definitionen für diese beiden Statusangaben sind artspezifisch verschieden und im Detail jeweils bei SÜDBECK et al. (2005) nachzuschlagen. Ein Brutverdacht ergibt sich dabei meist aufgrund mindestens zweimaliger Feststellung Revier anzeigenden Verhaltens in einem bestimmten Zeitfenster. Brutzeitfeststellungen, d.h. nur einmalige Beobachtungen Revier anzeigenden Verhaltens zählen nicht zum Brutbestand."[24]

[24] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der

Fledermäuse

Die Erfassung der Flug- und Jagdaktivität der Fledermäuse erfolgte durch Verhören mittels Ultraschall-Detektor an sechs Terminen zwischen Juni und Oktober 2019. Zur Bestimmung der Flugbewegungen wurden alle Beobachtungen mit Verhalten und Flugrichtung dokumentiert. Zudem wurden Ausflugkontrollen an potenziellen Quartieren durchgeführt.
Gebäudebegehungen erfolgten nicht, da teilweise akute Einsturzgefahr bestand. Am Gebäude des Supermarktes sind keine Dachböden und Keller vorhanden, sodass auch hier von einer Überprüfung abgesehen wurde. Das Wohngebäude ist nicht von dem Eingriff betroffen und wurde daher ebenfalls nicht betrachtet.

- Ergebnisse:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten 13 Brutvogelarten nachgewiesen werden, die alle den allgemein häufigen Arten zuzuordnen sind (KRÜGER & NIPKOW 2015). Von den 13 vorgefundenen Arten ist nur eine Art, der Hausrotschwanz, auf der Vorwarnliste geführt. Zudem konnten zumeist hoch fliegende Mehlschwalben und Mauersegler beobachtet werden, die jedoch nicht der Fläche zugeordnet wurden. An den vorhandenen Gebäuden konnten keine Nester oder Einflüge festgestellt werden.

Dem vorhandenen Wohnhaus ist ein Revierzentrum des Haussperlings zuzuordnen, weitere befinden sich in den Dachstühlen gegenüberliegender Häuser.

„Der überwiegende Teil der vorhandenen Arten (Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Klapper- und Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen) brütet frei in mehr oder weniger dichten Teilen von Gebüschen oder Bäumen ohne auf vorher vorhandene Hohlraum- oder Nischenstrukturen angewiesen zu sein. Entsprechende Gehölze sind im Bereich des vorhandenen Gartens und auch in den Freiflächen der Nachbarschaft mit ihren kleinen Gehölzen vorhanden. Einige der Reviere teilen sich dabei auf die Flächen des vorhandenen Supermarktes mit dem Haus- und Gartengrundstück und die benachbart liegenden Flächen auf. Neben den Brütern in etwas höheren Gehölzbereichen waren auch zwei am Boden im Schutz von dort dicht schließendem Gezweig von niedrigeren Gebüschen in selbst gebauten Nestern nistende Arten vorhanden. Dieses sind der Fitis und der Zaunkönig.“[25]

„Mit der Kohlmeise, dem Haurotschwanz und dem Haussperling sind auch drei in (Halb)Höhlen und Nischen nistende Arten vorhanden. Im Falle der Meise können Höhlen in älteren Stammteilen von Bäumen oder auch an nischenreichen Strukturen anthropogenen Ursprungs als Nisthabitat dienen. Für Hausrotschwanz und Haussperling gilt, dass sie vorwiegend zugängliche Nischen in Bauwerken im Bereich von Fassaden oder Dächern- oder Dachstuhlbereichen als Nistplatz nutzen.“[26]

Das Vorhandensein von Nestern von Hausrotschwanz und Haussperling konnte nicht abschließend geklärt werden. Ein Vorkommen scheint besonders auf dem Nachbargrundstück wahrscheinlich.

Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 6

[25] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 7

[26] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 8

Fledermäuse

Durch die Detektorbegehungen konnten im Untersuchungsgebiet 5 Fledermausarten (-gruppen) sicher nachgewiesen werden. Hierzu zählen Zwergohrfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mausohr (*Myotis myotis*), eine weitere unbestimmte Myotis Art, Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

„Bei den erfolgten Fledermausbeobachtungen handelte es sich um das Plangebiet überfliegende Individuen. Dabei zeigten einzelne Tiere regelmäßig, zumeist kurze Jagdaktivität, die insbesondere den Luftraum über den offenen Bereichen zwischen Gebäuden und Gehölzen nutzen. Daneben wurde auch der Bereich zwischen dem Marktgebäude und den zu untersuchenden Nebengebäuden des Nachbargrundstücks für einzelne Transferflüge und selten auch zur Jagd genutzt, das gilt ebenfalls für die offenen Anteile des nördlichen Abschnitts des Plangebiets."[27]

Zwergfledermaus: Einzelne Individuen der Art konnten bei allen Begehungen bei Überflügen und vereinzelt auch Jagdaktivitäten beobachtet werden. Ihre Quartiere befinden sich im Allgemeinen in einer Vielfalt von Spalten- und Hohlräumen in Dächern, Fassaden und ähnlichen Strukturen.

Breitflügelfledermaus: Diese Art konnte nur während des ersten Begehungstermins bei kurzen Jagden und Transferflügen beobachtet werden.

Großer Abendsegler: An zwei Terminen konnte diese Art bei Überflügen des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Eine häufig konnte am 30.09.2019 festgestellt werden, wobei dies dem jährlichen Fledermauszug zuzuordnen ist. Die angetroffenen Tiere standen vermutlich nicht in engerer Beziehung zum Plangebiet.

Unbestimmte **Myotis**-Art: Nicht weiter zuzuordnende Tiere der Gattung Myotis waren an zwei Terminen bei kurzweiligen Jagdaktivitäten im Untersuchungsraum zu verzeichnen.

Mausohr: Am 30.09.2019 konnte eine Rufsequenz dem Mausohr zugeordnet werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass das Individuum das Grundstück lediglich überflogen hat. Das Mausohr bezieht im Sommer größere Dachräume, Einzeltiere bewohnen auch Baumhöhlen.

Das Gutachten hält fest: *„Obwohl augenscheinlich an den vorhandenen Gebäuden, besonders dem Nebengebäude des Nachbargrundstücks (speziell an dessen, zum Markgebäude hin gelegenen aus Backstein gemauerten, stellenweise schadhaften Rückwand) eine Vielfalt an potenziellen Quartieren für verschiedene Arten, v.a. für Zwischen- und Einzelquartiere vorhanden ist, erfolgten keine Beobachtungen von an den Gebäuden ein- oder ausfliegenden Tieren. Auch waren an keiner Stelle indirekte Hinweise auf Fledermausquartiere wie Kot- und Urinspuren, Verfärbungen oder vernommene Soziallaute zu verzeichnen. Dieses gilt auch für einen alten Süßkirschbaum (zu dessen Standort s. Abbildung 4), der hinter loser Rinde potenzielle Quartierplätze bietet. Ein vorhandener Stammanriss ist hingegen vermutlich ungeeignet, da er nach oben offen und damit dem Regenwasser ausgesetzt ist. An mehreren Stellen vorhanden sind allerdings Verwachsungen mit möglicherweise nicht sichtbaren, dahinter liegenden Höhlungen.*

Andere Hinweise auf in den Gehölzen vorhandene, potentiell als Quartierplatz geeignete Strukturen ergaben sich nicht."[28]

[27] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 9

[28] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 10

- Bewertung und Maßnahmen:

Brutvögel

„Das UG ist insgesamt durch eine dem vorhandenen Strukturangebot entsprechende Brutvogelgemeinschaft gekennzeichnet. Bei den vorgefundenen Arten handelt es sich entsprechend der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten (KRÜGER & NIPKOW, 2015, s. Tabelle 2) um allgemein häufige Arten.

Aufgrund der geringen Größe des untersuchten Bereiches ist eine Bewertung nach der Bewertungsmethode der Staatlichen Vogelschutzwarte (BEHM & KRÜGER 2013) nicht sinnvoll möglich. Verbal argumentativ ist die Bedeutung des betrachteten Bereichs für die Brutvogelfauna als den Erwartungen entsprechend und durchschnittlich einzuschätzen. Dabei ist zu beachten, dass die Reviere mehrerer Arten sicherlich auf des UG und die angrenzenden Bereiche der Nachbarschaft aufgeteilt sind.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass alle wildlebenden europäischen Brutvogelarten laut Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt" sind."[29]

„Für die nachgewiesenen, allgemein häufigen, überwiegend den vorhandenen Gehölzen und in wenigen Fällen auch den Gebäuden zuzuordnenden Brutvogelarten kommt es durch den geplanten Abbruch des Markt- und Nebengebäudes des Nachbargrundstücks und die Rodung der dortigen Gehölze einem dauerhaften Lebensraumverlust. In Bezug auf die betroffenen Populationen der aufgezählten allgemein häufigen Arten kann davon ausgegangen werden, dass dieser Verlust außerhalb der beplanten Fläche ohne die Ergreifung gesonderter Maßnahmen ausgeglichen werden. Auch ist ein großer Teil der betroffenen Reviere nur randlich betroffen, so dass ihr Weiterbestehen nicht unwahrscheinlich erscheint. Damit ist für diese Arten die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben, so dass diesbezüglich in artenschutzrechtlicher Sicht keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Für die erforderlichen Rodungen von Gehölzbereichen, ist aus Gründen des Artenschutzes eine Bauzeitenregelung zu treffen, die eine Gefährdung möglicherweise dann vorhandener Nester inklusive darin enthaltener Eier oder Jungvögel ausschließt. Aus diesem Grund dürfen Gehölzrodungen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen. Zur Schonung von in Gebäudenischen nistenden Arten gilt dieses auch für Abbrucharbeiten an den Gebäuden."[30]

Fledermäuse

„Im Untersuchungsgebiet wurden fünf Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen, in einigen Fällen wurden Rufe wahrgenommen, die zwar der Gattungen Myotis, aber nicht ohne weiteres der entsprechenden Art zuzuordnen waren. Gesichert ist das Vorkommen von vier Arten […], davon eine, die mit bundesweitem Bezug als ungefährdet eingestuft ist, zwei weitere Arten sind auf der Vorwarnliste geführt, und bei einer gilt eine Gefährdung unbekannten Ausmaßes.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um ein für mehrere Arten wahrscheinlich quartiernahes Nahrungshabitat, das jeweils von einzelnen oder mehreren Individuen genutzt wird. Dabei werden v.a. die offenen Bereiche zwischen Gehölzen und Gebäuden genutzt.

[29] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 11

[30] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 12

Grundsätzlich ist zu beachten, dass alle heimischen Fledermausarten laut Bundesnaturschutzgesetz „streng geschützt" sind."[31]

„Mit Blick auf Fledermäuse muss vor dem Hintergrund ausgebliebener Hinweise auf Quartierplatznutzungen an den Gebäuden bei deren Abbruch keine besondere Rücksicht genommen werden. Unmittelbar vor der Rodung der Gehölze im Gartenbereich müssen jedoch an einem Süßkirschbaum vorhandene potentiell als Quartierplatz geeignete Strukturen auf dann vorhandene Tiere hin kontrolliert werden. Dieses ist von einer Leiter aus, u.U. unter Zuhilfenahme eines Endoskops möglich. Sollten sich Funde ergeben, müsste das weitere Vorgehen in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erfolgen.

Bei einer weitgehend vollständigen Bebauung des bislang unbebauten Gartens ist vom dauerhaften Verlust eines kleinen Nahrungshabitats auszugehen. Um diesen Wegfall zu kompensieren, sollten, soweit das nicht über eine entsprechende Bepflanzung mit folgender naturnaher Pflegegestaltung auf evtl. auf dem Gelände verbleibenden Freiflächen möglich ist, im Zuge der Berücksichtigung der Eingriffsregelung an geeigneter Stelle naturnahe Gehölze entwickelt werden."[32]

- Fazit:

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung sowie einer Überprüfung der Gebäude und Vegetationsbestände vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person kann von einer Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG und der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens ausgegangen werden. Auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere der Stellplatzflächen, durch die Pflanzung von heimischen Bäumen. Für den jeweiligen Baum ist dabei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm vorzusehen. Seitens des Vorhabenträgers wird ferner angestrebt, die im Plangebiet verbleibenden Freiflächen vorrangig mit Bodendeckern zu bepflanzen. Hierdurch kann innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Nutzung und dem damit einhergehenden Versiegelungsgrad kleinräumig ein Beitrag zur Kompensation des Verlustes des Nahrungshabitats geleistet werden.

Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die intensive menschliche Nutzung überprägt. Im Plangebiet finden sich ein großer Gebäudekomplex, Stellplätze, kleinflächige Pflanzinseln im Nahbereich von Stellplätzen und eine geschnittene Hainbuchenhecke mit Einzelbäumen. Die vorhandenen und im Bebauungsplan Nr. 2 A festgesetzten Bäume und Flächen zur Anpflanzung werden in die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Sie stellen eine Strukturierung der Parkplatzfläche dar und binden das Plangebiet gut in die Umgebung ein. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Folge einer zusätzlichen Kompensation sind nicht zu erwarten. Die Rücknahme der Heckenstruktur im Bereich der neu anzulegenden Zufahrten/-wege wird durch die Neupflanzung im Bereich der ehemaligen Zufahrten ersetzt. Im Bereich der nördlichen Zufahrt an der Hannoverschen Straße entfällt ein Einzelbaum, dessen Verlust jedoch durch Neupflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet ausgeglichen wird.

[31] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 11

[32] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausfauna im Rahmen der Planung zur Umgestaltung des LIDL-Marktes in Bückeburg / Hannoversche Straße (Landkreis Schaumburg). Neustadt am Rübenberge, Oktober 2019, Seite 12

In den nicht überbauten bzw. versiegelten Bereichen im Osten des Änderungsbereiches finden sich im Bereich der bislang als Hausgarten genutzten Grundstücksflächen Gehölzbestände, die im Rahmen der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes entfallen. In der Bebauungsplanänderung wird jedoch eine Durchgrünung der Grundstücksflächen durch Baumpflanzungen festgesetzt, sodass hier von einem entsprechenden Ersatz für die abgängigen Einzelbäume ausgegangen werden kann. Die Erhaltung der Bäume würde die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen erheblich erschweren, sodass eine Erhaltung der Bäume zu Gunsten der baulichen Nutzung zurückgestellt wird.

Darüber hinaus befinden sich die Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2A, der für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Insofern konnte daraus bereits abgeleitet werden, dass Eingriffe in dem Maße zulässig waren, wie sie auf den bereits angrenzenden und in der Umgebung diesen Bereich prägenden Intensität erkennbar waren. Dieser Maßstab führt bei genauer Betrachtung dazu, dass der Eingriff in den Boden bei der noch nicht bebauten oder nicht in dem Umfang bebauten Grundstücksfläche zu relativieren ist.

4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen werden im B-Plan die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 2 A aufgenommen und entsprechend des sich darstellenden Vegetationsbestandes angepasst:

4. Erhalt und Schutz der vorhandenen Bäume

Die im Plan gekennzeichneten Bäume (längs der Hannoverschen Straße und Ahnser Straße) sind zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume, wie Stieleiche, Sommer- und Winterlinde oder Walnuss, *mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu ersetzen. Für den jeweiligen Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm vorzusehen. Die Fläche ist zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Durch die Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Baumaßnahmen Beschädigungen der Wurzeln, des Stammes und der Krone zu vermeiden.*

5. Heckenanpflanzung und -erhalt

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt ist die bestehende Hecke zu erhalten und zu ergänzen. Hierzu sind einreihig Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Rotbuche) zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Hecke darf 1,20 m nicht unterschreiten.

Die Pflanzmaßnahmen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.

Über die Festsetzung der vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Pflanzflächen werden folgende Ziele erreicht:

- Die Funktionen für das Schutzgut Klima und Luft werden mit zunehmender Größe der Baumpflanzungen begünstigt.
- Die Funktionen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden im Bereich der Pflanzflächen erhalten.
- Für das Ortsbild wird eine Strukturierung der Fläche erreicht und eine Abschirmung des Parkplatzes zu den gegenüberliegenden Wohnbereichen geschaffen.

5 Altlasten

Auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes befindet sich der Altstandort einer ehemaligen Maschinenfabrik. Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Betrieb von 1925 bis 1993 geführt worden. Maschinenfabriken sind nach dem Branchenkatalog als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Dies bedeutet, dass aufgrund der angenommenen Betriebsstrukturen, Produktions- und Verfahrensabläufe, ein kontaminierter Standort zu vermuten ist. Der Standort ist im B-Plan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen und die angrenzenden Verkehrslärmquellen bestimmt. Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 A handelt, der für die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A bereits ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ und für den östlichen Planbereich durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 A ein Gewerbegebiet festsetzt und die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ auch nicht zu einer Veränderung der bereits ausgeübten Nutzung oder immissionssensibleren Nutzung oder deren Frequenz führt, wird davon ausgegangen, dass mit dieser Bauleitplanung über die bereits bestehende Immissionssituation hinaus (Hannoversche Straße sowie umliegende Gewerbebetriebe) kein weitergehender Nutzungskonflikt vorbereitet wird.

Innerhalb des Sondergebietes wird auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A ein Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, der im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit aufgrund der Eigenart als Gewerbebetrieb mit der Schutzwürdigkeit des angrenzend bereits bestehenden Gewerbegebietes gleichgesetzt wird.

In der Vergangenheit sind aus der Nachbarschaft des bestehenden Lebensmittelnahversorgers (-discounters) keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm-, Abgas-, Geruchs- oder Staubimmissionen bekannt geworden, die auf die bestehende Nutzung erheblich beeinträchtigend einwirken würden oder eingewirkt haben. Da sich die im Plangebiet ausgeübte Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen nicht wesentlich verändert, wird auch zukünftig von einem verträglichen Nebeneinander der in den rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebieten und den westlich der Hannoverschen Straße gelegenen Wohngebieten bestehenden Nutzungen und dem Lebensmitteldiscounter ausgegangen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Gebäudekörper im Rahmen der geplanten Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes nach Südwesten verlagert wird und somit die Stellplatzflächen als auch die Anlieferung von der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung abrückt bzw. abgewandt zu dieser erfolgt.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind die nachfolgenden Orientierungswerte zu berücksichtigen:

Richtlinie/Verordnung	Nutzung	tags dB(A)	nachts dB(A)
DIN 18005 (Orientierungswert)	GE	65	55/50
DIN 18005 (Orientierungswert)	MI	60	50/45

Durch das Büro GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, wurde mit Bezug auf die umgebende Bebauung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, denen die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets zugeordnet werden muss. Östlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein Wohngebäude, welches innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2A liegt. Unter Beachtung des Beschusses des BVerwG (BVerwG 30.0.1990, 4 B 16/90) wird im Folgenden für dieses Gebäude die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets berücksichtigt.

Es muss vorausgesetzt werden, dass sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2A mit seinen Gewerbegebieten in die umgebenden Mischgebiete in der derzeit bestehenden Form einfügt. Abstrakt betrachtet bedeutet dies, dass die Nachbarschaft der verschiedenen Bauflächen sich unter schalltechnischen Gesichtspunkten konfliktfrei darstellt.

Üblicherweise werden in Niedersachsen Beschreibungen von Gewerbegebieten mit Pegeln der flächenbezogenen Schallleistung von 65 dB(A)/m² am Tage und 50 dB(A)/m² in der Nacht vorgenommen.

Wird nun eine Teilfläche der Gewerbegebiete zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen, so fügt sich aus schalltechnischer Sicht auch diese Baufläche in die vorhandene Umgebung ein, wenn die zulässigen Vorhaben typischerweise Pegel der flächenbezogenen Schallleistung von nicht mehr 65 dB(A)/m² am Tage und 50 dB(A)/m² in der Nacht verursachen.

Nimmt man die Verkaufsfläche des geplanten konkreten Vorhabens von 1.203 m² abzüglich 30 m² für den Eingangsbereich und 100 m² für den Kassenbereich als für das Sondergebiet typische Netto-Verkaufsfläche im Sinne der Parkplatzlärmstudie an, so ergeben sich in dem von der Öffnungszeit unabhängigen Berechnungsmodell der Parkplatzlärmstudie in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr 182,4 Pkw-Bewegungen je Stunde. Diese führen auf einen Pegel der flächenbezogenen Schallleistung des Kundenparkplatzes mit 80 Stellplätzen von 64,6 dB(A)/m² welcher unter den für Gewerbegebiete typischen flächenhaften Ansatz für Geräuschemissionen liegt. Dies gilt natürlich auch für den bereits vorhandenen Parkplatz, dessen Emissionskennwert bei gleicher Pkw-Frequenz aufgrund der geringeren Stellplatzanzahl von 66 Stellplätzen im Modell der Parkplatzlärmstudie aufgrund der geänderten Berücksichtigung des Durchfahrtanteils um 0,06 dB geringer ausfällt.

Durch die Verlegung der Anlieferzone in den Südosten kann es zu einer „Konzentration" von Geräuschemissionen am Rande des geplanten Sondergebiets kommen. Dies kann insbesondere für das schutzbedürftige Gebäude Ahnser Straße 1 von Bedeutung sein.

Bei einer Verlegung der Anlieferzone in den Südosten des Plangebietes, westlich der Ein- und Ausfahrt, kann es zu einer „Konzentration" von Geräuschemissionen am Rande des geplanten Sondergebiets kommen. Ausgehend von einem mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb verbundenen Anlieferszenario kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts für Gewerbegebiete an dem nur rd. 6 m entfernt gelegenen Gebäude Ahnser Str. 1 um rd. 3 dB nicht ausgeschlossen werden. Ursächlich hierfür sind die Geräuschentwicklungen beim Überfahren der Lkw-Ladebordwand mit einem Handhubwagen.

Errichtet man eine Schallschutzwand mit der Höhe der Rampeneinhausung und einer Länge, die eine leichte Überlappung mit dem Heck des Lkw gewährleistet, so liegen die

Geräuschanteile der Anlieferzone im Bereich der Bebauung an der Hannoverschen Straße um mindestens 15 dB unter dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete am Tage. An dem direkt benachbarten Wohngebäude im Gewerbegebiet wird der Immissionsrichtwert am Tage um rd. 2 dB unterschritten. Für das Gebäude Ahnser Str. 1 ist bei dieser typisierenden Betrachtungsweise konservativ angenommen worden, die Hälfte der 182 Pkw je Stunde fahren über die südliche Zufahrt. Bzgl. der üblicherweise bei großflächigem Einzelhandel betriebenen Kühlanlagen kann davon ausgegangen werden, dass sich bei den vorhandenen Abständen zu den benachbarten schutzbedürftigen Bauflächen die jeweiligen Immissionsrichtwerte nachts einhalten lassen.[33]

Mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in Abhängigkeit des Gebäudestandortes und der Ausrichtung der Anlieferung am Gebäude ggf. schalltechnische Maßnahmen zum Schutz der umliegenden betriebsfremden Nutzungen erforderlich. Neben der Errichtung einer Schallschutzwand wäre alternativ auch die Umsetzung einer innenliegenden Rampe und einer Torrandabdichtung möglich. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde ggf. schalltechnische Nachweise zu erbringen, die auf eine Verträglichkeit der mit der geplanten Erweiterung verbundenen Betriebsgeschehnisse und deren Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft eingehen.

Hierzu können Schallschutzanforderungen an den konkreten Baukörper z.B. in Bezug auf die Ausformung von Büro- und sonstigen Aufenthaltsräumen zählen.

Im Vergleich zur bestehenden Nutzungsstruktur ist mit Bezug auf die o.g. Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung auch nicht davon auszugehen, dass durch die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel – Nahversorger) im Osten des Plangebietes die östlich angrenzenden Gewerbegebiete erheblich beeinträchtigt werden. Ferner ist davon auszugehen, dass durch das bereits bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ die westlich der Hannoverschen Straße befindlichen Mischgebietsstrukturen und Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden, da mit dem bereits bestehenden Sondergebietes gegenüber dem Gewerbegebiet i.d.R. keine höheren Emissionen verbunden sein werden.

7 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren

[33] Vgl. GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Kreuzbreite“ der Stadt Bückeburg, Hannover, 05.02.2020

Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich und gewerblich geprägten Flächen nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 A bereits als Gewerbegebiet sowie im Rahmen der 2. Änderung bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ festgesetzt sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes trägt somit lediglich dazu bei, die baulich geprägten Bereiche zu sichern und hinsichtlich der Lage des Gebäudes sowie der Verkaufsflächen auf dem Grundstück selbst neu zu ordnen. Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, bleiben von dieser 3. Änderung unberührt bzw. werden in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten bzw. zu sanieren, dass diese mit den dann zu beachtenden baulichen Anforderungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, so dass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Ableitung des Regenwassers sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung daher entsprechend groß zu dimensionieren. Darüber hinaus sind mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch gegenüber der bisherigen baulichen Ausnutzung des Lebensmittelstandortes keine Maßnahmen verbunden, die sich erheblich auf das Klima auswirken werden.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des bestehenden Siedlungsgefüges Bückeburgs und ist durch die umgebende gewerblich geprägte Nutzung voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bestehende Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form weiterhin genutzt werden.

Abwasserbeseitigung

Der Planbereich ist im Rahmen des Bestandes bereits an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen. Durch den geplanten Neubau und die damit einhergehende Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelnahversorgers ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Schmutzwassermenge zu rechnen, so dass auch weiterhin von einer ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ausgegangen wird.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende und nicht über die bestehende Entwässerungssituation hinaus zu erwartende Oberflächenwasser wird entsprechend der bestehenden Situation in den angrenzend verlaufenden Regenwasserkanal abgegeben. Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes kein relevanter Beitrag zur Erhöhung der Flächenversiegelung geleistet wird, wird die Vorflutsituation nicht erheblich beeinträchtigt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das im Plangebiet ausgewiesene Sondergebiet ist bereits im Rahmen des Bestandes an die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen. Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu den geplanten Gebäuden und der geplanten Gebäudeerweiterung ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Es ist eine Feuerwehrzufahrt gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Zufahrten sind durch Hinweisschilder Schild DIN 4066 — D1 — 210 x 594 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt" zu kennzeichnen. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sein.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt.

Energieversorgung (Gas/Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Westfalen Weser GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg – Lippe GmbH sichergestellt.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen

anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

10 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat mit Schreiben vom 21.11.2019 darauf hingewiesen, dass wasserlösliche Gesteine im Planungsgebiet in so großer Tiefe liegen, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Hinweise des LBEG ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

11 Kosten für die Stadt

Der Stadt Bückeburg entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Baugebiet durch einen privaten Investor entwickelt wird.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von rd. 0,63 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“		6.267 m²
davon Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*268 m²*	
Plangebiet gesamt:		6.267 m²

13 Militärischer Flugplatz Bückeburg

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg. Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor und etwa 1.800 m vom Standortübungsplatz Bückeburg/Röcke entfernt. Demzufolge mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz und des militärischen Betriebes des Standortübungsplatzes zu rechnen ist. Diesbezügliche Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bis zu einer max. Bauhöhe von 15 m über Grund zugestimmt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN-Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln
LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

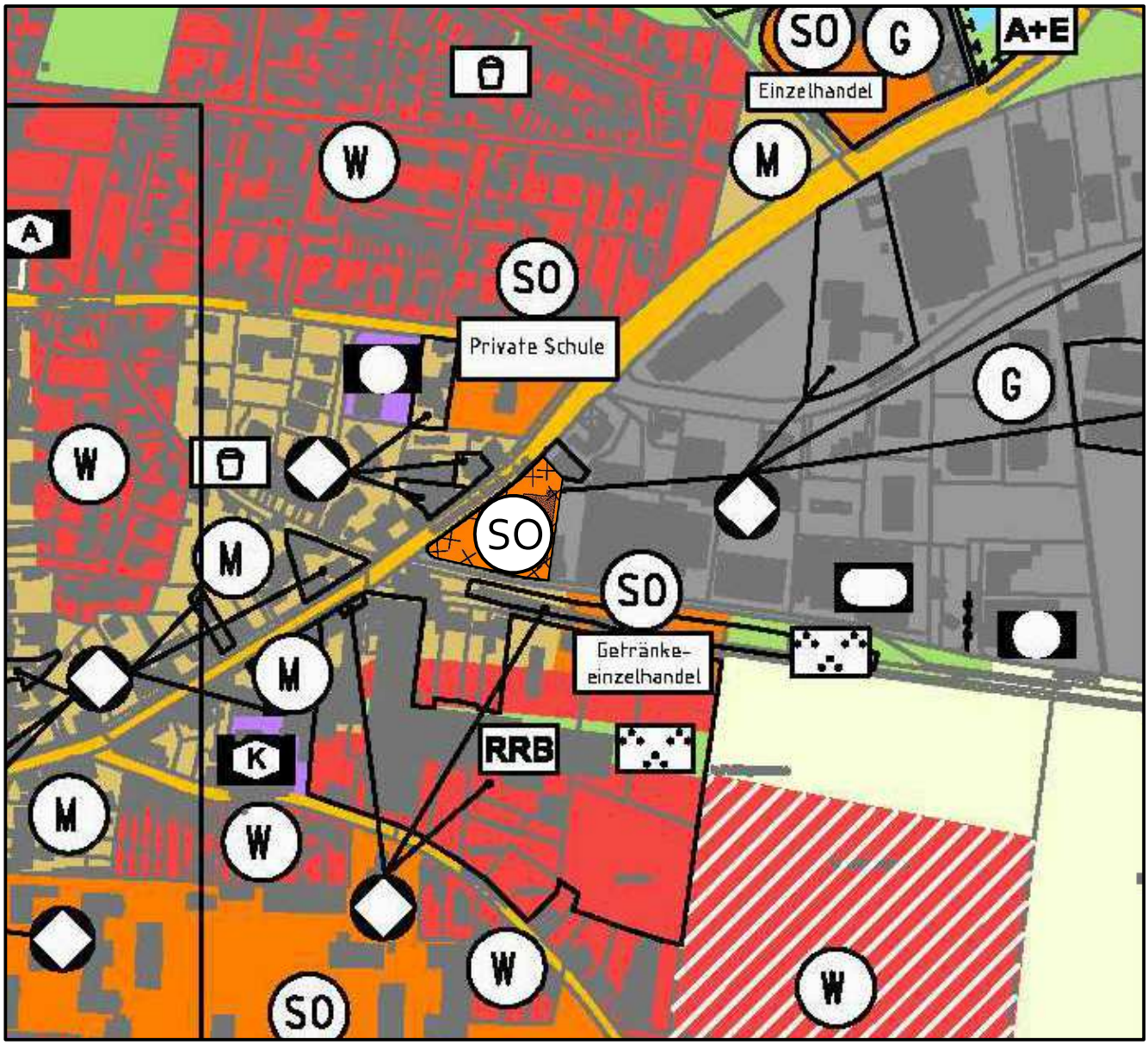
Teil II Anlagen

Anlage 1: Lageplan Neubauvariante

(erstellt durch: iST-WERT Architekten & Ingenieure Sachverständige, Bückeburg, 2020)

Anlage 2: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



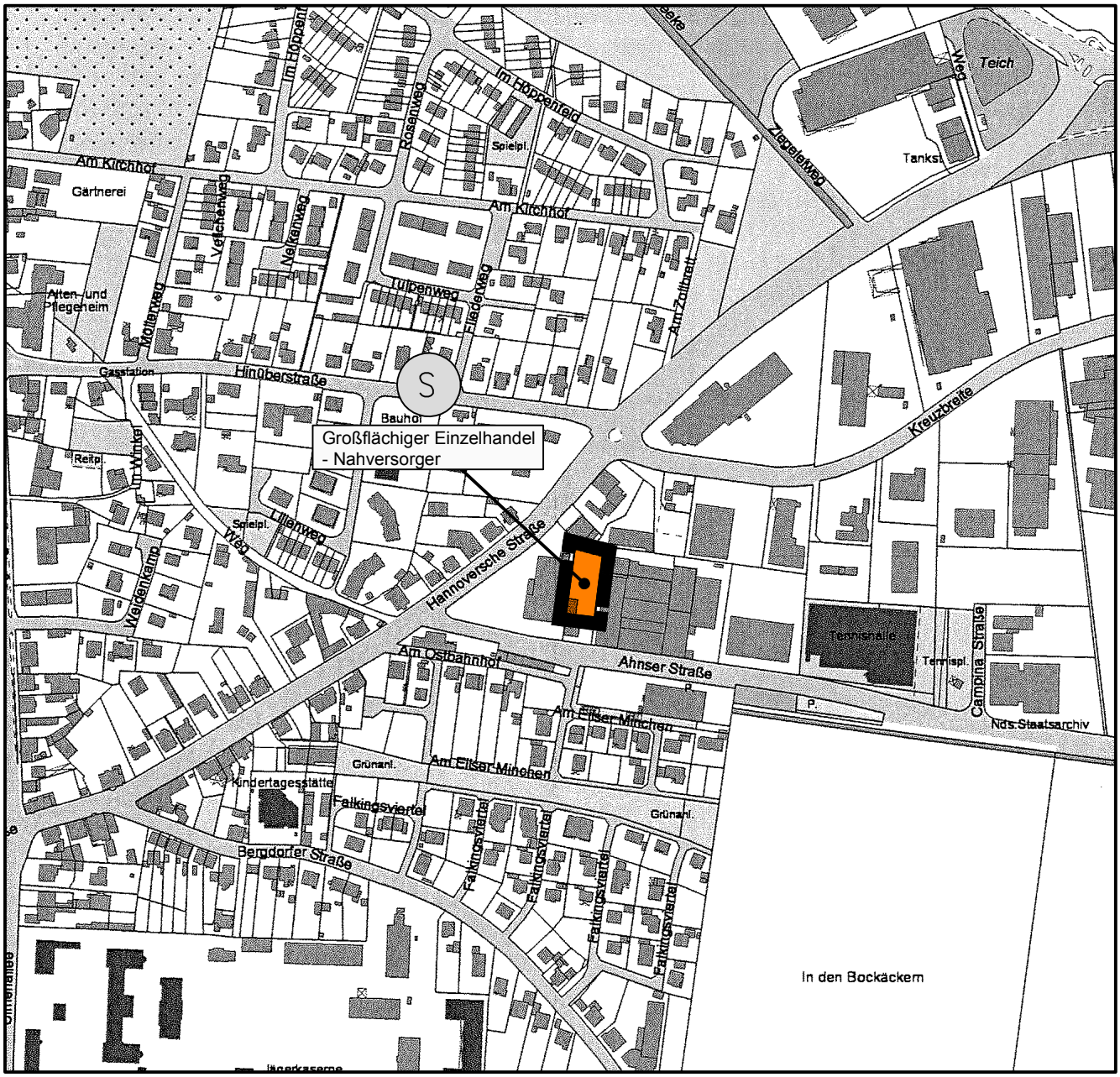
Bauleitplanung der Stadt Bückeburg

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

S — Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover

N

Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Anlage 3: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Bauleitplanung der Stadt Bückeburg

Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“
3. Änderung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 UVPG

Stand: Februar 2020

Gliederung

1 Anlass und Aufgabenstellung 3
1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen 3
1.2 Grundlagen der Vorprüfung 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.4 Aktuelle Nutzungen 5
1.5 Entwicklungsziele 5
1.6 Verfahren zur Durchführung 6
2 Allgemeine Vorprüfung 6
2.1 Kriterien 6
2.2 Prüfung gem. Anlage 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 NUVPG 7
3 Vorläufiges Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung 15

1 Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Paderborn, beabsichtigt durch einen Abriss und einen nach Südwesten verlagerten Neubau die Erweiterung des an der Hannoverschen Straße gelegenen Verbrauchermarktes. Die Verkaufsfläche soll von bisher 970 m² auf 1.205 m² erweitert werden. Das Vorhaben weist nach der Erweiterung eine Gesamtgeschossfläche von rd. 1.977 m² auf.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

§ 13 a Abs. 1 BauGB:
„(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ weist eine Gesamtfläche des Plangebietes von 6.267 m² auf. Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,6 unverändert aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 2 A bzw. dessen 2. Änderung übernommen. Für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.760 m², so dass § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung findet. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB findet keine Anwendung.

Beurteilung nach UVPG und NUVPG

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- UVPG

Gem. Anlage 1, Nr. 18.8 ist bei dem Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ liegt nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches, so dass eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich ist.

- NUVPG

Gem. Anlage 1 NUVPG Nr. 13 bereitet der Bebauungsplan den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB“ vor.

Die geplante Geschossfläche von 1.977 m² überschreitet den Prüfwert des NUVPG, so dass eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

- Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang, der angrenzenden und bestehenden Bebauungsstrukturen (bisher im Plangebiet und daran östlich anschließend festgesetzte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, Lage an der Haupterschließungsstraße Hannoversche Straße) ist eine über den Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht ableitbar.

Die allgemeine Vorprüfung wird gem. § 3 c UVPG materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Hierbei ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse (z. B. Gutachten, Entwürfe) – unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob der Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann oder diese durch seine veränderten Festsetzungen vorbereitet. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, inwiefern Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3 b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Auf der Basis des Ergebnisses der Allgemeinen Vorprüfung ist ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls ist gem. § 3 Abs. 2 UVPG nicht nur das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen, sondern auch weitere kumulierende Vorhaben, die in einem unmittelbaren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

In Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ sind keine kumulierenden Vorhaben einzubeziehen, da keine konkreten Vorhaben im unmittelbaren, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Die Auswirkungen des Vorhabens sind in ihrer Ausdehnung und Auswirkung (GRZ=0,6 zzgl. 50% Überschreitung, jedoch bis maximal 0,8) bereits rechtswirksam durch den Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Über dieses Maß hinaus werden keine zusätzlichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen erzeugt.

1.2 Grundlagen der Vorprüfung

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form textlicher Erläuterungen und einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie erfolgt auf der Basis der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ in der zurzeit vorliegenden Form (Entwurf).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“, 3. Änderung, liegt im südwestlichen Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Das Plangebiet der 3. Änderung liegt deckungsgleich auf den Flächen der 2. Änderung und erstreckt sich darüber hinaus auf Teilflächen des östlich angrenzenden Flurstückes, welches im Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt ist. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Hannoversche Straße, im Süden durch die Ahnser Straße, und im Osten und Nordosten durch die im Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ festgesetzten Gewerbegebiete begrenzt.

1.4 Aktuelle Nutzungen

Der größte Teil des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ wird durch Gebäude (Einzelhandel), Stellplatzflächen, randständische Gehölze und durch die Hausgartenflächen mit Gehölzbestand des südöstlich angrenzenden Wohngebäudes geprägt.

Das Plangebiet der 3. Änderung sowie die unmittelbare östliche Umgebung wird durch den Bebauungsplan Nr. 2 A sowie dessen 2. Änderung mit den darin getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, geprägt.

Im weiteren östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet beginnt die offene und durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Feldflur, die jedoch aufgrund des großen Abstandes mit ihren Anforderungen an die Integration der hinzukommenden Bebauung in das Landschaftsbild keinen Einfluss auf das hier in Rede stehende Plangebiet haben.

Die unmittelbar westlich und südlich an den Planbereich anschließenden Siedlungsabschnitte werden durch die entlang der Hannoverschen Straße und Ahnser Straße befindlichen Mischnutzungen sowie die sich rückwärtig daran anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Im weiteren südwestlichen Verlauf der Hannoverschen Straße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Bückeburgs, der sich sowohl auf Teilflächen der Hannoverschen Straße als auch auf die Obertorstraße erstreckt.

1.5 Entwicklungsziele

Nach Einschätzung der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG, Paderborn, ist der Standort Bückeburg aufgrund der Größe und Ausprägung des ansässigen Marktes für eine zukunftsorientierte Entwicklung nicht mehr ausreichend groß bemessen. Daher soll in diesem städtebaulich integrierten und bereits im Sinne der Planung genutzten Areal der bestehende Lebensmittelnahversorger zurückgebaut und die Erweiterung des Nahversorgers auf eine Gesamtverkaufsfläche von bisher 970 m² auf zukünftig 1.205 m² durch einen auf dem Grundstück nach Südwesten verlagerten Neubau ermöglicht werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Kreuzbreite“ soll diese Erweiterung planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gesichert werden. Das Areal soll im Bereich des

bereits bestehenden Nahversorgungsmarktes auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger" festgesetzt werden.

1.6 Verfahren zur Durchführung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite" handelt es sich um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. In dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Sofern die Stadt Bückeburg aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung. Zudem darf das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben nicht der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vorliegen.

Gem. der Anlage 1 Nr. 13 NUVPG bereitet der B-Plan den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m^2 oder mehr innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches vor. Entsprechend der Anlage 1 Nr. 13 NUVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gehören die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu den öffentlichen Belangen der Bauleitplanung, die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von (Innenbereichs-) Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Hierdurch soll der Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche gesichert werden. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf insbesondere der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.[1] Daneben dienen der Einzugsbereich und das Warensortiment des Vorhabens der Orientierung der Bewertung.

2 Allgemeine Vorprüfung

2.1 Kriterien

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des genannten Bebauungsplanes werden die in Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 2 zum NUVPG genannten Kriterien herangezogen. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene bzw. vorzusehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und damit Auswirkungen auf die Erheblichkeitsbewertung haben können. Die planbezogenen Vorbelastungen des Gewerbegebietes sind hierbei zu berücksichtigen.

[1] OVG Münster, Urt. V. 11.12.2006- 7A 964/05

2.2 Prüfung gem. Anlage 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 NUVPG

2.2.1 Merkmale des Bebauungsplanes

Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich der nachfolgenden Kriterien zu beurteilen (BauGB, Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit NUVPG, Anlage 2).

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i.V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
1.1 Ausmaß und Größe des Vorhabens	• Gesamtfläche Plangebiet (Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel -Nahversorger“): 6.267 m² mit Stellplätzen und einer den Parkplatz einfassende Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke und 10 Bäumen. Diese Pflanzungen sind umgesetzt und werden, mit Ausnahme eines Einzelbaumes, zum Erhalt festgesetzt. • Zulässige Grundfläche gem. Festsetzungen im SO-Gebiet GRZ 0,6 (inkl. Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Stellflächen und Nebenanlagen): 5.014 m² • Ausmaß der Veränderung der Verkaufsfläche von 970 m² auf 1.205 m² Verkaufsfläche. • Ausmaß der Veränderung der Gesamtgeschossfläche von 1.502 m² auf ca. 1.977 m².	Die insgesamt festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb von 20.000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, eine überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 ist somit nicht anwendbar. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist voraussichtlich nicht notwendig. Eine Erhöhung der Flächenversiegelung findet gegenüber der bislang für die Flächen bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelung nicht statt. Im Rahmen der Planung wird die Gesamtgeschossfläche auf ca. 1.977 m² erweitert. Davon sind bereits 1.502 m² durch bestehende bauliche Nutzungen realisiert, sodass durch diese Bauleitplanung noch weitere 475 m² hinzukommen werden.
1.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme	**Landes- und Regionalplanung** Die Stadt Bückeburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum dargestellt, welches der Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen dient und grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten geeignet ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003) stellt für Bückeburg die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. Das Gebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage, eine ausreichende Standortqualität (Einzugsbereich, Haltestelle des Busverkehrs unmittelbar angrenzend) ist sichergestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“, 3. Änderung, wird als Art der baulichen Nutzung unverändert ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb der bereits bebauten Ortslage von Bückeburg planungsrechtlich festgesetzt. Aus dem Ursprungsbebauungsplan bestehen für eine Teilfläche im Osten des Änderungsgebietes Baurechte für ein Gewerbegebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung	

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i.V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	von 50 %, das ebenfalls in ein Sondergebiet geändert wird. Die Maße der baulichen Nutzung bleiben jedoch unverändert. Der „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung durch Abriss/Neubau eines LILD-Marktes in Bückeburg, Hannoversche Straße“ (Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 10.05.2019) ist zu entnehmen, dass durch die geplante Erweiterung des Marktes (durch Abriss und einen verlagerten Neubau) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung in Bückeburg und Nachbarkommunen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung am Standort und damit auch der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit besteht für die 3. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung. Eine erhebliche Beeinflussung anderer Pläne und Programme liegt nicht vor. **Flächennutzungsplan** Der wirksame Flächennutzungsplan deckt sich teilweise nicht mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Für das geplante Sondergebiet stellt der Flächennutzungsplan die Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 A als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ dar. Für das östlich angrenzende und teilweise in den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogene Flurstück, welches Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 A ist, stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dar. In diesem Verfahren ist daher auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung von Sonderbauflächen „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ vorgesehen. Eine erhebliche nachhaltige Beeinflussung der durch den Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Ordnung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ nicht hervorgerufen. Von einer erheblichen Beeinflussung ist dann auszugehen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planerische Leitidee des Flächennutzungsplanes bzw. das durch Abwägung gefundene Ergebnis des Planverfahrens beeinträchtigt würde. Durch die Ausweisung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ anstelle der östlich angrenzenden bislang festgesetzten gewerblichen Bauflächen soll die Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Da in einem Gewerbegebiet grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, jedoch kein großflächiger Einzelhandel, und es sich lediglich um eine untergeordnete Fläche handelt, entfernt sich die 3. Änderung des B-Planes mit der darin festgesetzten max. Verkaufsfläche von 1.205 m² nicht wesentlich von der ursprünglichen Leitidee des Flächennutzungsplans. Ziel der Stadt Bückeburg ist die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen mit Artikeln des periodischen Bedarfs, der eine besondere Bedeutung beizumessen ist. Es liegen keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung vor. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Plänen und Programmen sind nicht erkennbar.	

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i.V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
1.3 Umwelt- und gesundheitsbezogene Erwägungen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung	**Umweltrelevante geplante Nutzung: Nahversorgung mit Waren des periodischen und geringfügig aperiodischen Bedarfs. Keine Emission von Schadstoffen.**	
	a) Sondergebiet Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um die Erweiterung eines Nahversorgers (LIDL) durch Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes und Neubau auf gleichem Grundstück.	Mit der Festsetzung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ sichert die Stadt Bückeburg die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet (Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung).
	b) Bebauung Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 12 m, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländeniveaus, begrenzt. Darüber hinaus sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, um den Raumanforderungen eines Einzelhandelsbetriebes gerecht zu werden.	Angemessene Umsetzung und Sicherung der Planungsziele durch Festsetzungen im B-Plan.
	c) Verkehr Die Zufahrt für Kunden und Lieferanten erfolgt über die Hannoversche Straße und die Ahnser Straße.	Keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung durch die 3. Änd. des B-Planes Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Eine Veränderung der Stellplatzanordnung findet durch die Verlagerung des Neubaus nach Südwesten und der Zufahrten statt. Die Anzahl der Stellplätze wird geringfügig von 72 Stellplätze auf ca. 80 Stellplätze erhöht.
	d) Pflanzflächen/Einzelbäume Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt und Anpflanzen von Hecken und Einzelbäumen werden übernommen bzw. die auf der Grundlage der bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen bereits umgesetzten Pflanzmaßnahmen werden zum Erhalt festgesetzt.	Die grünordnerischen Festsetzungen werden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und an die bereits realisierten Pflanzmaßnahmen angepasst.
	e) Wasser Das im Sondergebiet anfallende und nicht über die bestehende Entwässerungssituation hinaus zu erwartende Oberflächenwasser wird entsprechend der bestehenden Situation in den angrenzend verlaufenden Regenwasserkanal abgegeben. Da durch	Eine erhebliche Veränderung der bisherigen Situation ist nicht erkennbar.

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i.V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	die 3. Änderung des B-Planes kein Beitrag zur Erhöhung der Flächenversiegelung geleistet wird (GRZ von 0,6 wird übernommen), wird die Vorflutsituation nicht erheblich beeinträchtigt. e) Betroffenheit schutzwürdiger Arten Durch die Abia GbR erfolgte eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln und Fledermäuse, um darauf aufbauend die eventuell mit der geplanten Umgestaltung des Areals zusammenhängenden artenschutzrechtlichen Aspekte mit Bezug auf die beiden genannten Artengruppen zu beurteilen. Zusammenfassend wurden im Ergebnis der Untersuchung 13 Brutvogelarten nachgewiesen, die alle überwiegend allgemein häufigen, nicht gefährdeten Arten angehören. Bei der Artengruppe der Fledermäuse wurden fünf verschiedene Arten(gruppen) bei Transferflügen bzw. jagend registriert. Die Nutzung der Gebäude als Quartierplatz wurde nicht festgestellt.	Zur Vermeidung von Eingriffen in das Störungs- und Tötungsverbot wird ein entsprechender Hinweis zur Baufeldfreiräumung und Bauzeiten in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere der Stellplatzflächen.
1.4 Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	In der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Baulärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. **Lärmemissionen aus Kunden- und Lieferverkehr** Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes bzw. durch den Abriss und Neubau des bestehenden Marktes wird nicht mit einer Steigerung des bisherigen Verkehrsaufkommens gerechnet. Die Anzahl der Stellplätze wird geringfügig von 72 Stellplätze auf ca. 80 Stellplätze erhöht. Den Anforderungen der NBauO an den Nachweis ausreichender Stellplätze kann dabei Rechnung getragen werden. Der konkrete Nachweis wird in der konkreten Vorhabenplanung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde erbracht. Durch den Verkehr bestehen bereits Vorbelastungen im Bereich der Hannoverschen Straße, im Bereich der Ahnser Straße bestehen Vorbelastungen durch die Gewerbebetriebe. Durch das Büro GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, wurde mit Bezug auf die umgebende Bebauung eine	Temporäre Belästigung, keine dauerhafte Problematik erkennbar. Insgesamt keine Problematik oder zusätzliche Belastungen durch die geplante Erweiterung zu erkennen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende schalltechnische Nachweise zu erbringen, die auf eine Verträglichkeit der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Betriebsgeschehnisse und deren Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft eingehen.

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i.V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht in die vorhandene Umgebung einfügt, wenn die zulässigen Vorhaben typischerweise Pegel der flächenbezogenen Schallleistung von nicht mehr 65 dB(A)/m² am Tage und 50 dB(A)/m² in der Nacht verursachen. Mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in Abhängigkeit des Gebäudestandortes und der Ausrichtung der Anlieferung am Gebäude ggf. schalltechnische Maßnahmen zum Schutz der umliegenden betriebsfremden Nutzungen erforderlich. Neben der Errichtung einer Schallschutzwand wäre alternativ auch die Umsetzung einer innenliegenden Rampe und einer Torrandabdichtung möglich. Durch die Kfz- Zu- und Abfahrten in Verbindung mit der Einzelhandelsnutzung sind neben den Lärmemissionen auch Abgasemissionen zu erwarten, die jedoch auch bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Verbindung mit dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb vorhanden sind. Es wird an dieser Stelle mit Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes davon ausgegangen, dass es in den Bereichen Hannoversche Straße und Ahnser Straße nicht zu einer relevanten Erhöhung der bestehenden Abgaswerte kommt, da es sich bei den Zu- und Abfahrten/Tag nicht um reinen Neuverkehr handelt, sondern auch Verknüpfungen mehrerer Fahrtzwecke berücksichtigt werden und diese im Verhältnis zur bestehenden Verkehrssituation eher als gering einzustufen ist. So ergeben sich z.B. durch nachmittägliche Fahrten vom Arbeitsplatz zum Wohnort, die nun am Einkaufsmarkt unterbrochen wird, keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Planungsraum.	
	Abfall Nach Menge und Qualität fallen keine über das übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe an. Die Abfallentsorgung ist durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt.	Erhebliche Belastungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i.V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	Altlasten Auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes befindet sich der Altstandort einer ehemaligen Maschinenfabrik. Maschinenfabriken sind nach dem Branchenkatalog als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Dies bedeutet, dass aufgrund der angenommenen Betriebsstrukturen, Produktions- und Verfahrensabläufe, ein kontaminierter Standort zu vermuten ist. Der Standort ist im B-Plan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet. Genauere Aussagen hierzu müssen ggf. über gesonderte Gutachten ermittelt werden.	Erhebliche Belastungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet. Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ wird die Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung der Anforderungen auf gesunde Wohnverhältnisse im weiteren Umfeld nachhaltig gesichert und gleichzeitig begrenzt. Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Einzelhandelsnutzung und aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Kreuzbreite“ werden keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten. Von dem Bebauungsplan gehen keine über die o.g. Emissionen genannten Wirkungen aus. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und der Lage keine Bedeutung für die Freizeit oder Naherholung auf.
1.5 Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften	Nicht vorhanden.	Erhebliche Belastungen werden nicht erwartet.

2.2.2 Merkmale möglicher Auswirkungen

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
2.1 Ausmaß (Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit, Umkehrbarkeit)	Die Auswirkungen der Planung sind im Wesentlichen auf das Plangebiet und auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränkt. Die Auswirkungen sind für derartige Projekte nicht	Die Auswirkungen sind vertretbar und werden nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet.

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
	vermeidbar bzw. durch entsprechende Maßnahmen nur graduell zu vermindern. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch den vorhandenen Markt und weitere Nutzungen im Gewerbegebiet des rechtswirksamen B-Plans Nr. 2 A „Kreuzbreite“. Die Auswirkungen sind bezogen auf das Plangebiet dauerhaft. Sie werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets teilweise gemindert / ausgeglichen. Reversibel sind die Auswirkungen nur bei einer Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und einer Änderung des Bebauungsplans. Der zusätzliche zu erwartende Verkehr kann im Zuge des Straßensystems verträglich abgewickelt werden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Hannoverschen Straße und der Ahnser Straße. Dabei sind nicht alle Fahrten Neuverkehr, vielmehr werden mehrere Fahrtzwecke verknüpft. Letztlich führt das Vorhaben im Wesentlichen zu einer Verkehrsverlagerung, nicht zu erstmaligen Verkehren.	Keine Beeinträchtigung gegeben. Keine Beeinträchtigung gegeben.
2.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen gegeben.
2.3 Risiken für die Umwelt einschl. der menschlichen Gesundheit	Im Rahmen der Nahversorgungsnutzung und aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird insgesamt nur ein geringes Gesundheits- und Unfallrisiko erwartet. Für die im Umfeld ansässige Bevölkerung und für die weitere Umgebung entsteht durch die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers (durch Abriss und Neubau) kein erhöhtes Unfallrisiko. Unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Anlieferzone können mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen vermieden werden.	Keine erheblichen Belastungen erkennbar.
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Durch die Kfz- Zu- und Abfahrten in Verbindung mit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung (durch Abriss und Neubau) sind neben den Lärmemissionen auch Abgasemissionen zu erwarten. Vorbelastungen sind jedoch im Bereich der Hannoverschen Straße durch den Straßenverkehr und im Bereich der Ahnser Straße durch die gewerbliche Nutzung gegeben. Die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte in Verbindung mit den zu erwartenden	Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
	Kundenverkehren wurde gutachterlich nachgewiesen. Über Maßnahmen im Bereich der Anlieferzone können zudem Beeinträchtigungen im Bereich der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass es in den Bereichen Hannoversche Straße und Ahnser Straße nicht zu einer relevanten Erhöhung der bestehenden Abgaswerte kommt, da es sich bei den Zu- und Abfahrten/Tag nicht um reinen Neuverkehr handelt, sondern auch Verknüpfungen mehrerer Fahrtzwecke berücksichtigt werden und diese im Verhältnis zur bestehenden Verkehrssituation eher als gering einzustufen sind. So ergeben sich z.B. durch nachmittägliche Fahrten vom Arbeitsplatz zum Wohnort, die nun am Einkaufsmarkt unterbrochen wird, keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Planungsraum.	
2.5 Bedeutung, Sensibilität des Gebiets aufgrund natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte	a) bestehende Nutzung Es handelt sich um eine bereits überwiegend bebaute Fläche eines Einzelhandelsstandortes und um eine östlich angrenzende unbebaute Hausgartenfläche mit Gehölzbeständen der südlich angrenzenden Wohnnutzung (Wohnen im Gewerbegebiet). In der unmittelbaren Umgebung befindet sich im Nordwesten angrenzende Wohnbebauung und im Süden und Osten überwiegend gewerbliche Nutzung. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über die Hannoversche Straße und die Ahnser Straße. Aus dem Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ besteht eine zulässige Überbauung von bis zu max. 80 %, (GRZ= (Grundflächenzahl) von 0,6 zzgl. 50 % Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen, jedoch nicht mehr als 0,8). Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden. b) Schutzgüter gem. UVPG Der vorhandene Boden ist bereits weitgehend durch großvolumige Gebäude und Stellplätze überbaut und versiegelt. Für die östlichen Flächen, die sich derzeit noch als vegetationsreiche Hausgartenfläche darstellen, bestehen bereits Planungsrechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 A der diese Flächen als Gewerbegebiet festsetzt. Die Gehölzstrukturen können mit Blick auf die geplante Entwicklung des Einzelhandelsstandortes absehbar nicht erhalten werden. Artenschutzrechtliche Belange werden für diese	Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden als gering bewertet i.S.d. UVPG.

Kriterium gem. Anlage 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 NUVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
	Flächen jedoch im Rahmen einer faunistischen Untersuchung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Standortes und seiner potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten, begründet durch den rechtswirksamen B-Plan Nr. 2 a „Kreuzbreite“ werden die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch nicht als erheblich i.S.d. UVPG angesehen. Der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand aus einer den Parkplatz umlaufenden Hainbuchenhecke und Einzelbäumen kann Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dienen, dessen Qualität jedoch durch die gewerblich geprägte Lage und die geringe Ausdehnung erheblich vorbelastet ist. Aufgrund der Vorbelastungen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ und des Gewerbegebietes sind seltene Pflanzenarten und besonders geschützte Tierarten nicht zu erwarten, es erfolgt jedoch eine faunistische Kartierung der östlichen Grundstücksflächen. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ einschl. dessen 2. Änderung ist bereits eine Überbauung von bis zu 80 % zulässig (GRZ=0,6 zzgl. 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen).	Veränderungen zur bisherigen Plansituation sind nicht gegeben. Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Erhebliche Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die Schutzgüter des UVPG u.a. Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.
2.6 Schutzgebiete	▪ Natura-2000 Gebiete ▪ Naturschutzgebiete ▪ Nationalparke ▪ Biosphärenreservate/Landschaftsschutzgebiete ▪ Naturdenkmäler ▪ Geschütze Landschaftsbestandteile ▪ Geschützte Biotope ▪ Wasserschutzgebiete etc. ▪ Gebiete mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen ▪ Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte ▪ Denkmäler, Denkmalensembles, archäologisch bedeutsame Landschaften	Nicht vorhanden.

3 Vorläufiges Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls (Stand Februar 2020) zeigt sich, dass keine Schutzgüter und keine Schutzgebiete von der Planung erheblich betroffen sind. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Nah- oder Kurzzeiterholung.

Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen aufgrund der vorhandenen Versiegelung und intensiven Nutzung bzw. der innerstädtischen Lage des Plangebiets keine besonderen Qualitäten auf. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 A „Kreuzbreite“ ist bereits eine Versiegelung der Flächen von bis zu 80 % zulässig. Durch die 3. Änderung ist keine darüber hinaus gehende Versiegelung festgesetzt.

Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ und als Gewerbegebiet relativ unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten vertretbar.

Durch das Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Kreuzbreite“ kann das Schutzgut „Mensch“ insbesondere durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und unter der Annahme, dass es in den Bereichen Hannoversche Straße und Ahnser Straße nicht zu einer relevanten Erhöhung der bestehenden Lärm- und Abgaswerte kommt, da es sich bei den Zu- und Abfahrten/Tag nicht um reinen Neuverkehr handelt, sondern auch Verknüpfungen mehrerer Fahrtzwecke berücksichtigt werden und diese im Verhältnis zur bestehenden Verkehrssituation eher als gering einzustufen ist, können die zu erwartenden Auswirkungen als „nicht erheblich“ beurteilt werden. Durch das Büro GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, wurde mit Bezug auf die umgebende Bebauung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung kann im Bereich der Anlieferzone die Errichtung Geräusche mindernder Maßnahmen erforderlich werden. Neben der Errichtung einer Schallschutzwand wäre alternativ auch die Umsetzung einer innenliegenden Rampe und einer Torrandabdichtung möglich. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende schalltechnische Nachweise zu erbringen, die auf eine Verträglichkeit der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Betriebsgeschehnisse und deren Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft eingehen.

Umweltrelevante Stellungnahmen, die in der hier zur Vorlage kommenden Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen sind, liegen z. Zt. nicht vor.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Kenntnisse weist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ keine erheblichen Umweltauswirkungen auf, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist bei dem jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Das Verfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Kreuzbreite“ kann auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden.