

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 163
„Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“
der Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im September 2014

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeines	3
1. Anlass der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot	7
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Entwässerung	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	10
4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	10
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2. Erschließung	12
3. Flächenübersicht	12
IV. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	12
1. Erschließung	12
2. Wirtschaftliche Belange	12
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	13
V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	13
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	13
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
3. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere - Artenschutz	13
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
VI. Abwägung: Private Belange	14
Verfahrensvermerke	16

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans **Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“** ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Netto-Lebensmittelmarktes auf diesem Grundstück. Der Markt soll auf die südlich angrenzenden Flächen in einer Tiefe von rd. 20 m erweitert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ (= **Plangebiet**) erfasst das Grundstück Göttinger Straße Nr. 73A in der Ortslage von Pattensen-Mitte auf der Südostseite der Göttinger Straße (K 226). Für das bestehende Betriebsgrundstück (Flurstück 37/71) gibt es keinen Bebauungsplan. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pattensen-Mitte. Die geplante Erweiterung ist ein Bauvorhaben, das nach § 34 BauGB beurteilt würde.

Der Bebauungsplan umfasst außerdem die Erweiterungsfläche auf dem Ostteil des Flurstücks 37/61 sowie auf den beiden Flurstücke 12 und 13/4. Die Erweiterungsfläche liegt aber im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 „Steintoranger“. Sie ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für das Vorhaben, das teilweise im räumlichen Geltungsbereich liegt und teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist eine Baugenehmigung nicht möglich. Die Stadt könnte daher zunächst nur den betroffenen Teil des Bebauungsplans Nr. 140 aufheben. Dann läge das Vorhaben vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ob es dort ohne weiteres genehmigt würde, ist nicht sicher. Um die Erweiterung zu ermöglichen, wird daher für das gesamte Betriebsgelände einschließlich Erweiterungsfläche dieser neue Bebauungsplan aufgestellt. Durch ihn wird der erfasste Teil des Bebauungsplans Nr. 140 aufgehoben.

Pattensen-Mitte ist der Standort des Grundzentrums innerhalb der Stadt Pattensen. An der Göttinger Straße liegen auf beiden Seiten nördlich des Plangebiets ein Reihe von Geschäften, Gaststätten und Dienstleistungsbetrieben. Der Rat der Stadt hat auch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 140A „Steintoranger“ beschlossen, die zu einer Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs entlang Göttinger Straße führen wird. Für das Plangebiet bietet sich daher eine Entwicklung des vorhandenen Marktes an.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei diesem Bebauungsplan offensichtlich der Fall. Es handelt sich um eine baulich genutzte Fläche, die jetzt brach liegt. Auf ihr soll eine neue Bebauung ermöglicht werden. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern eine brach liegende Fläche „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ soll wieder genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Fläche von rd. 4.070 m² und einer GRZ von 0,5 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 2.000 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- Nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG), Anlage 1 zu § 3 Abs. 1, Ziffer 13 ist für die dort aufgeführten Vorhaben, zu denen auch Vorhaben, die im Plangebiet gebaut werden sollen, gehören, die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur erforderlich, wenn die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des NUVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Stadt erwartet, dass das bei den geplanten Vorhaben im Plangebiet nicht der Fall ist. Wenn nach dem Ergebnis dieser Vorprüfung eine UVP erforderlich wird, ist das Vorhaben im Plangebiet nicht zulässig. Das ist durch eine textliche Festsetzung geregelt. Damit wird auch diese Voraussetzung erfüllt.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist eine attraktive Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes in Pattensen-Mitte an der Göttinger Straße.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Grundstücksnutzung auf der Südostseite der Göttinger Straße in Pattensen-Mitte, die das Warenangebot im Grundzentrum verbessert und die Attraktivität des Ortszentrums erhöht.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen. Bisher gelten für den nördlichen Teil des Plangebiets die Regelungen über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), für den südlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 „Steintoranger“. Aufgrund der Festsetzungen ist das geplante Vorhaben nicht zulässig.

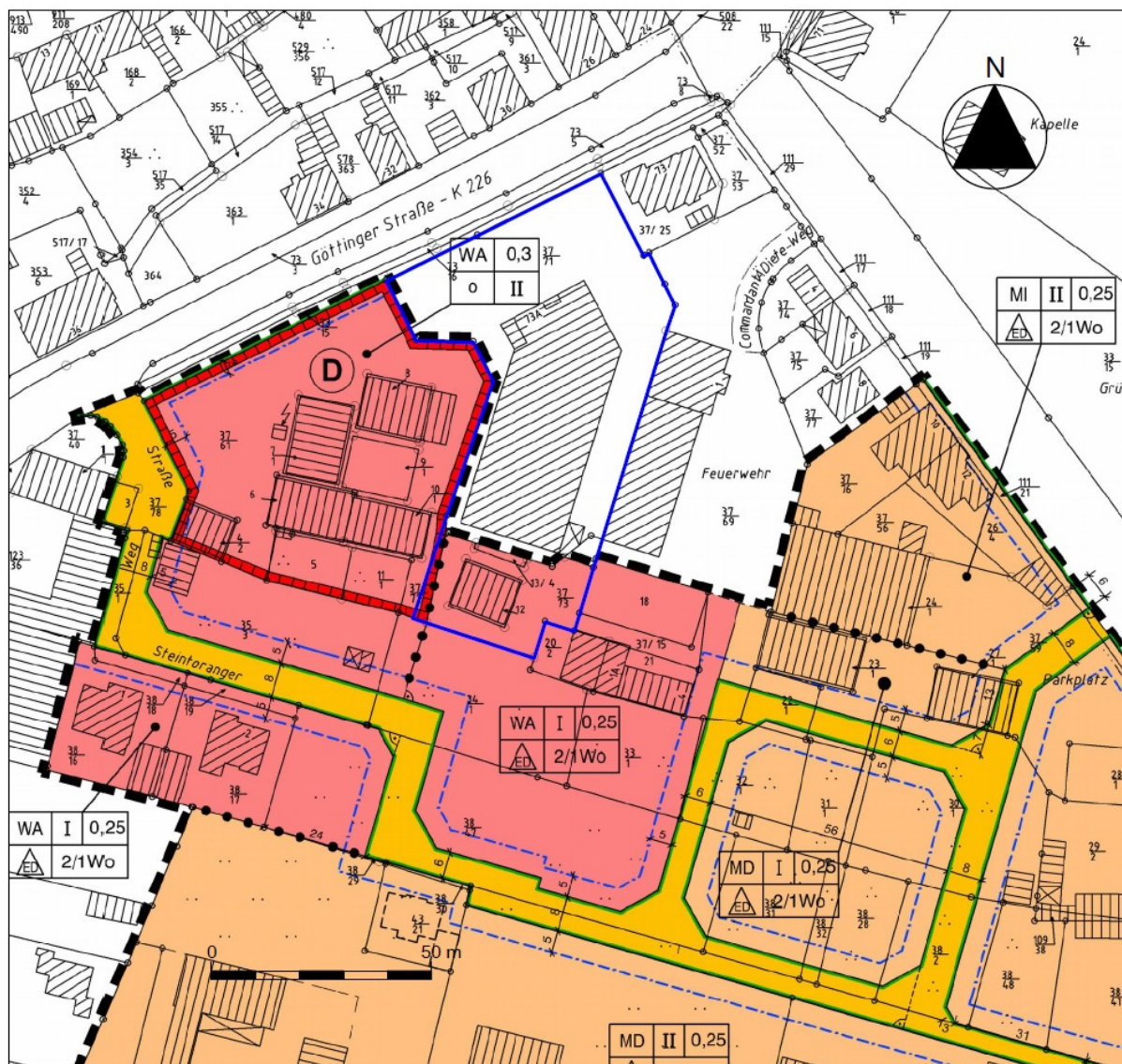
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wird das gesamte Grundstück Göttinger Straße Nr. 73A einbezogen. Die Flächen auf denen die Erweiterung des Netto-Marktes erfolgen soll, liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 „Steintoranger“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der geplanten Nutzung entgegen. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 140 wird daher durch den Bebauungsplan Nr. 163 überplant (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5).

Es ergibt sich folgende Abgrenzung.

- An der Nordwestseite wird das Plangebiet von der Göttinger Straße (K 226) begrenzt.
- An der Ostseite wird das Plangebiet von dem bebauten Grundstück Göttinger Straße 73 sowie dem Feuerwehrgelände begrenzt.
- An der Süd- und Westseite begrenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 „Steintoranger“ (in Kraft getreten am 06.10.2005) das Plangebiet.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 140 „Steintoranger“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 163 (blaue Linie)

Im Plangebiet gibt es Emissionen nur durch den Kunden- und Lieferverkehr. Andere Emissionen verursacht die Nutzung im Plangebiet nicht.

In der Umgebung des Plangebiets gibt es schutzbedürftigen Nutzungen, die durch Immissionen des Kunden- und Lieferverkehrs beeinträchtigt werden könnten (vgl. das Luftbild auf S. 10):

- An der Nordwestseite: Dort liegen auf der anderen Seite der Göttinger Straße Wohngrundstücke und das Hotel „Calenberger Hof“ mit dem Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI).
- An der Ostseite: Dort liegen das Wohngrundstück Göttinger Straße 73 sowie das Grundstück der Feuerwehr mit dem Feuerwehrgerätehaus. Auch diese Flächen haben den Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI).
- An der Süd- und Westseite: Auf der Süd- und Westseite liegen Grundstücke, die im **Bebauungsplan Nr. 140 „Steintoranger“** als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt sind.

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Die geplante Nutzung verursacht gegenüber der bisherigen Nutzung keine unzumutbaren Belästigungen für ihre Nachbarschaft. Damit wird der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** von diesem Bebauungsplans Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ eingehalten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Interesse der Nahversorgung des südlichen Stadtbereichs und der angrenzenden Ortschaften möchte die Stadt dem vorhandenen Netto-Markt an der Göttinger Straße die Möglichkeit geben, sich durch eine maßvolle Erweiterung an die geänderte Wettbewerbssituation im Stadtzentrum anzupassen.

Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.100 m² Verkaufsfläche handelt es sich um ein „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne der Raumordnung. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover** (RROP), das am 26.01.2006 in Kraft getreten ist.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP hat der Ortsteil Pattensen-Mitte der Stadt Pattensen die Funktion „**Grundzentrum**“. Das Plangebiet liegt im **grundzentralen Standortbereich**. Gemäß Ziffer 2.2 03, Satz 3, 3. Spiegelstrich LROP 2008 sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Das „Konzentrationsgebot“ gemäß Ziffer 2.3 03, Satz 5 LROP 2008, wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind, ist damit durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfüllt.

Der Standort liegt zwar im grundzentralen Standortbereich, aber derzeit noch außerhalb des von der CIMA im Rahmen des Gutachtens „Einzelhandelskonzept Pattensen“ (Endbericht vom 13.02.2009) abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und außerhalb des im RROP 2005 festgelegten Versorgungskerns. Hier sind nach Ziffer D 1.6.1 05 RROP Neuan siedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigen.

Die Region Hannover hat bei einer Beibehaltung der ursprünglich im Entwurf des Bebauungsplans geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m im Beteiligungsverfahren ein Verträglichkeitsgutachten gefordert, um nachzuweisen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungskerns ausgeschlossen werden kann.

Zur Berücksichtigung der Bedenken der Region wurde die CIMA mit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Der Ergebnisbericht vom 19.08.2014 liegt inzwischen vor. Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung ist die tatsächlich geplante Verkaufsfläche von 1.068 m² (1.034 m² für den Netto-Markt und 34 m² für den Backshop). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Erweiterung des Netto-Marktes in diesem Umfang keine negativen Auswirkungen entstehen. Das Fazit aus der Untersuchung lautet:

„Fazit

Das Planvorhaben stellt sich für die bestehenden raumordnerisch schützenswerten Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Pattensen im Sinne des § 11 (3) BauNVO verträglich dar. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art sind auszuschließen.

Die CIMA kann in der derzeitigen Verkaufsflächendimensionierung im periodischen Bedarf eine bedenkenlose Empfehlung für die Realisierung des Erweiterungsvorhabens aussprechen.

Für den aperiodischen Bedarfsbereich wurden keine abwägungsrelevanten Verdrängungseffekte untersucht, da diese Sortimentsgruppe aufgrund der geringen Umsatzwirkung als Randsortimente nicht untersuchungsrelevant ist.

Eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Pattensen ist ebenfalls gegeben. Die CIMA empfiehlt daher die Umsetzung des Planvorhabens.“

Um die Bedenken der Regionalplanung zu berücksichtigen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von ursprünglich 1.200 m² auf 1.100 m² reduziert. Das entspricht der geplanten Erweiterung, die der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde lag.

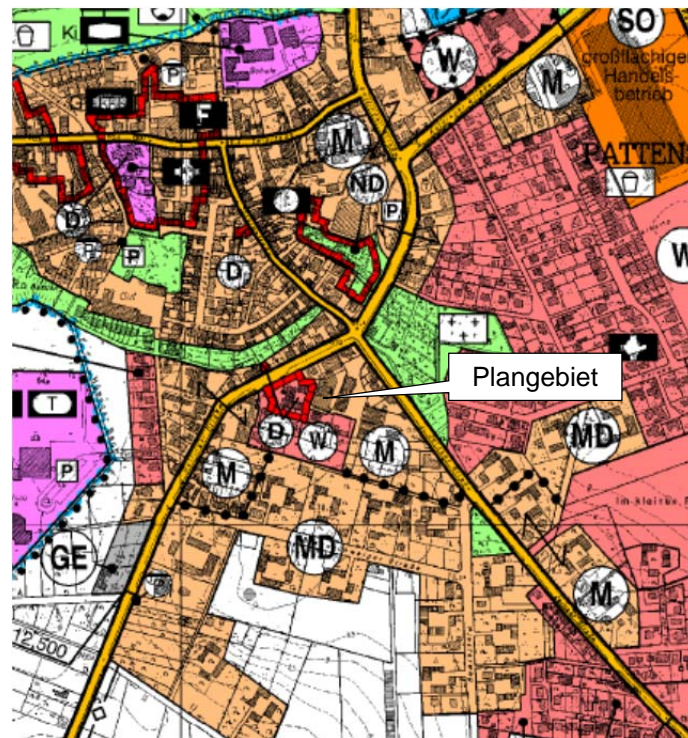
6. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen.

Durch die geringfügige Erweiterung eines innerörtlichen Lebensmittelmarktes sind „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf die Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Für die Fläche ist die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt und zwar als „gemischte Baufläche“ (M). Abweichend davon wird im Bebauungsplan die besondere Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzt. Diese Abweichung liegt im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB: Aus der Darstellung „gemischte Baufläche“ ließe sich auch die Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) entwickeln. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, wie er im Plangebiet geplant ist, ist außer in dafür festgesetzten Sondergebieten nur in Kerngebieten zulässig. Damit beinhaltet die Festsetzung Sondergebiet einen Teil der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen. Es handelt sich sozusagen um ein „artverwandtes“ Baugebiet. (Vgl. auch VGH Baden-Württemberg, Normenkontrollurteil vom 18.09.1998 (8 S 290/98) (Leitsatz): „Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiet (§ 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.“)

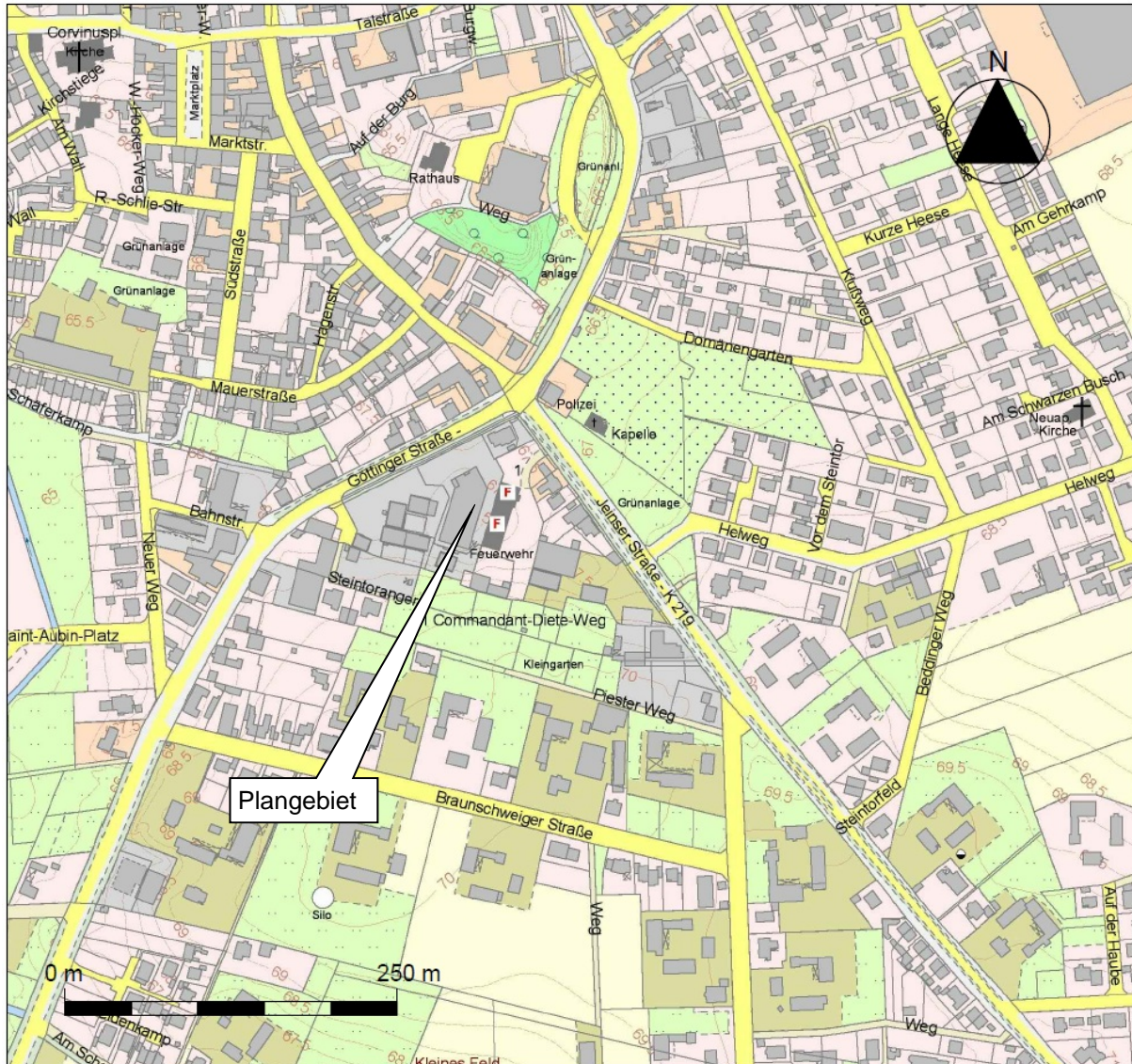


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen
(ohne Maßstab, genordet) -

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Entwässerung

Das Plangebiet liegt an der Göttinger Straße (K 226) zentral in der Ortsmitte von Pattensen-Mitte. Das Geschäftszentrum umfasst die nördlich anschließenden Flächen beiderseits der Göttinger Straße sowie den historischen Ortskern westlich der Göttinger Straße.



Übersichtsplan mit der Lage des Plangebiets

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in nördlicher Richtung (vgl. die Höhenlinien im Übersichtsplan). Der höchste Teil des Plangebiets liegt an der Südseite ca. 68 m üNN. Der tiefste Teil liegt an der Nordwestseite ca. 67 m üNN.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits fast vollständig versiegelt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in den Regenwasserkanal in der Göttinger Straße.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei den Bodenverhältnissen gegen eine bauliche Nutzung keine

Bedenken bestehen. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (blaue Linie) und der Umgebung (Bildflug 01.04.2010)

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ hat eine **Größe von ca. 0,4 ha**. Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Im Nordteil des Plangebiets gibt es den Netto-Lebensmittelmarkt. Im Südteil steht eine alte Scheune, die nicht mehr genutzt wird. Vgl. das **Luftbild** auf S. 10!

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.3 (S. 4) dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem allgemeinen Ziel und Zweck des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.3, S. 4). Das Ziel besteht in einem attraktiven und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt in der Ortschaft Pattensen-Mitte auf der Südostseite der Göttinger Straße. Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Grundstücksnutzung auf der Südostseite der Göttinger Straße in Pattensen-Mitte, die das Warenangebot im Grundzentrum verbessert und die Attraktivität des Ortszentrums erhöht. Dem entspricht am besten die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ (SO), mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.

Die Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird durch § 1 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die für den Lebensmitteleinzelhandel typischen Nebensortimente aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich werden zugelassen. Die Verkaufsfläche darf 1.100 m² nicht überschreiten.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.700 m². Um sie zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Bei der Größe des Sondergebiets von rd. 4.070 m² ist eine Grundfläche von rd. 2.000 m² möglich.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahren werden zusätzliche Grundflächen benötigt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig. Das ergibt eine GRZ von 0,75 für Gebäude, Stellplätze und Garagen zusammen. Sie reicht bei dem relativ kleinen Grundstück für die geplanten Stellplätze nicht aus. Deshalb wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen. Die Stadt hält im Interesse der Nachverdichtung und Innenentwicklung diesen hohen Wert für vertretbar.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Die Flächen entlang der Göttinger Straße sind geprägt von offener Bauweise. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden dürfen. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine Länge von über 70 m. Anstatt der offenen Bauweise wird daher **„abweichende Bauweise“** festgesetzt. Dabei gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Längenbegrenzung von 50 m entfällt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 140 „Steintoranger“ festgesetzt. Mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens an der Göttinger Straße wird das gesamte Grundstück als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Am Ost-, Süd- und Westrand hält die Stadt eine Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nicht für erforderlich. Die überbaubaren Flächen ergeben sich in

diesem Fall aus den Grenzabständen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

2. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Göttinger Straße. Festsetzungen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich.

3. Flächenübersicht

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	rd. 4.070 m ²
davon Sondergebiet (SO)	rd. 4.070 m ²

IV. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden die von der Planung betroffenen öffentlichen Belange, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind, ohne die Belange des Umweltschutzes, beschrieben und bewertet. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im folgenden Abschnitt behandelt.

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

Die Avacon hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Niederspannungskabel befinden. Diese sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden Belange einer mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Durch die Übernahme des bisherigen Comet-Marktes und die Wiederaufnahme der Einzelhandelsnutzung in dem ehemaligen Wal-Mart hat sich die Wettbewerbssituation im Lebensmittel Einzelhandel in Pattensen verschärft. Im Interesse der Nahversorgung des südlichen Stadtbereichs und der angrenzenden Ortschaften möchte die Stadt dem vorhandenen Netto-Markt die Möglichkeit geben, sich durch eine maßvolle Erweiterung an die geänderte Wettbewerbssituation im Stadtzentrum anzupassen und den Standort langfristig zu sichern.

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,4 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Damit werden Flächen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes geschaffen.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Pattensen-Mitte ist der zentrale Ort in der Stadt Pattensen mit der Funktion eines **Grundzentrums**. Dazu gehört die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf (vgl. oben Abschnitt I.5, S. 6). Durch den Bebauungsplan werden Flächen für die Erweiterung solcher Einrichtungen und Angebote geschaffen. Das hält die Bewohner im Ort und sichert ihre Versorgung.

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Vgl. dazu bereits oben Abschnitt II. 5, S. 10, und das **Luftbild** auf S. 10!

Die Flächen im Plangebiet sind durch die vorhandenen Gebäude und den Parkplatz bereits fast vollständig versiegelt.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die geplante bauliche Erweiterung werden überwiegend bebaute und asphaltierte Flächen in Anspruch genommen. Der Umweltzustand im Plangebiet wird sich daher durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich verändern.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind durch die geplante Erweiterung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Regelung des Anliefer- und Kundenverkehrs ist Sache der Durchführung der Planung. Hier muss nachgewiesen werden, dass die Vorschriften des Immissionsschutzrechts eingehalten werden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist davon auszugehen, dass dies möglich ist.

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung als Großhandel für Futtermittel und Chemikalien mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende Fläche zu beteiligen.

3. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere - Artenschutz

Der flächenmäßige Umfang der bebauten, asphaltierten oder befestigten Flächen im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Trotzdem können sich nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere ergeben, wenn die Verbote des Artenschutzes von der Planung berührt werden. Dies könnte bei der alten Scheune im Plangebiet der Fall sein, die für die Erweiterung des Marktes abgerissen werden muss. Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren darum gebeten, das Merkblatt „Artenschutz bei Abriss und

Sanierung von Gebäuden“ zu beachten. Die Stadt wird das Merkblatt an den Vorhabenträger weiterleiten. Dieser muss die Regelungen des § 44 BNatSchG bei der Durchführung der Planung beachten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Pattensen-Mitte dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

VI. Abwägung: Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten aber auch die Interessen von Mietern und Pächtern. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Der Betreiber der beiden REWE-Märkte in Pattensen hat sich gegen die geplante Erweiterung des Netto-Marktes ausgesprochen. Er fürchtet negative Auswirkungen insbesondere zu Lasten des REWE-Marktes „Auf der Burg“ und macht damit ein Interesse an der Erhaltung der Verkaufsfläche geltend.

Es ist sicher richtig, dass sich aufgrund der Übernahme des bisherigen Comet-Marktes und aufgrund der Wiederaufnahme der Einzelhandelsnutzung in dem ehemaligen Wal-Mart durch die beiden REWE-Märkte die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Pattensen verschärft hat. Im Interesse der Nahversorgung des südlichen Stadtbereichs und der angrenzenden Ortschaften möchte die Stadt daher dem vorhandenen Netto-Markt die Möglichkeit geben, sich durch eine maßvolle Erweiterung an die geänderte Wettbewerbssituation im Stadtzentrum anzupassen, um diesen Standort langfristig zu sichern.

Bei der Planung zu betrachten sind die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Pattensen. Die Stadt sieht es jedoch nicht als ihre Aufgabe an, den Wettbewerb unter den Anbietern zu vermeiden, insbesondere hinsichtlich des REWE-Standortes an der Johann-Koch-Straße. Der zentrale Versorgungsbereich, der derzeit nur den historischen Innenstadtbereich umfasst, wurde im „Einzelhandelskonzept Pattensen“ (2009) der CIMA festgelegt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschl. v. 16.1.1990 - 4 NB 1.90), ist das Interesse eines Handelstreibenden, von Festsetzungen verschont zu bleiben, welche die Ansiedlung eines Konkurrenten gestatten, im Regelfall nicht schutzwürdig. Unabhängig davon, ob dem Konkurrenten in unmittelbarer Nähe oder weiter entfernt die Möglichkeit zur Ansiedlung und damit zu wirtschaftlicher Betätigung geboten wird, begründet das ungeachtet des Umstands, ausgeglichene Versorgungsstrukturen im städtebaulichen

Interesse sicherzustellen, kein rechtlich geschütztes und schutzwürdiges Interesse. Denn das Städtebaurecht ist wettbewerbsrechtlich neutral.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, die auch das Einzelhandelskonzept der Stadt ausgearbeitet hat, mit der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Der Ergebnisbericht vom 19.08.2014 liegt inzwischen vor. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.068 m² (1.034 m² für den Netto-Markt und 34 m² für den Backshop) keine negativen Auswirkungen entstehen werden. Das Fazit aus der Untersuchung lautet:

„Fazit

Das Planvorhaben stellt sich für die bestehenden raumordnerisch schützenswerten Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Pattensen im Sinne des § 11 (3) BauNVO verträglich dar. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art sind auszuschließen.

Die CIMA kann in der derzeitigen Verkaufsflächendimensionierung im periodischen Bedarf eine bedenkenlose Empfehlung für die Realisierung des Erweiterungsvorhabens aussprechen.

Für den aperiodischen Bedarfsbereich wurden keine abwägungsrelevanten Verdrängungseffekte untersucht, da diese Sortimentsgruppe aufgrund der geringen Umsatzwirkung als Randsortimente nicht untersuchungsrelevant ist.

Eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Pattensen ist ebenfalls gegeben. Die CIMA empfiehlt daher die Umsetzung des Planvorhabens.“

Die Befürchtungen der REWE Lutz Ahlers oHG sind daher unbegründet. Eine Existenzgefährdung der beiden REWE Märkte ist nach den Ausführungen der Untersuchung keinesfalls zu erwarten. Die ökonomische Wirkungsprognose der Untersuchung zeigt vielmehr, dass das Planvorhaben in allen untersuchten für die Stadt Pattensen wichtigen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche entspricht der Größe der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes, die der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde lag.

Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger privater Interessen des Betreibers der REWE-Märkte aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt daher nicht vor.

Das Interesse an einer erhöhten Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Der Eigentümer der Fläche im Plangebiet hat ein Interesse an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Die schafft der Bebauungsplan.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ der Stadt Pattensen und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 2014

gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.11.2014 den Bebauungsplan Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 20.11.2014

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Schumann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Lebensmittelmarkt Göttinger Straße 73A“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Die Bürgermeisterin