

Bebauungsplan Nr. 61 „Münchhausenring II“ 1. Änderung

Für die Grundstücke am Münchhausenring 4 in der Stadt Hessian Oldendorf (Flurstücke 55/18, 55/19, 59/41 und eine Teilfläche aus 56/1, in der Flur 8 der Gemarkung Hessian Oldendorf).

Begründung

ABSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen - Stand: 21. Januar 2014 -	2
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
4.	Begründung der Festsetzungen	7
5.	Gesamtabwägung	10
6.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	11
7.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	11

1. Rechtsgrundlagen

- Stand: 21. Januar 2014 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 2749, 2756), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 -)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2013 (Nds. GVBl. S. 258)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

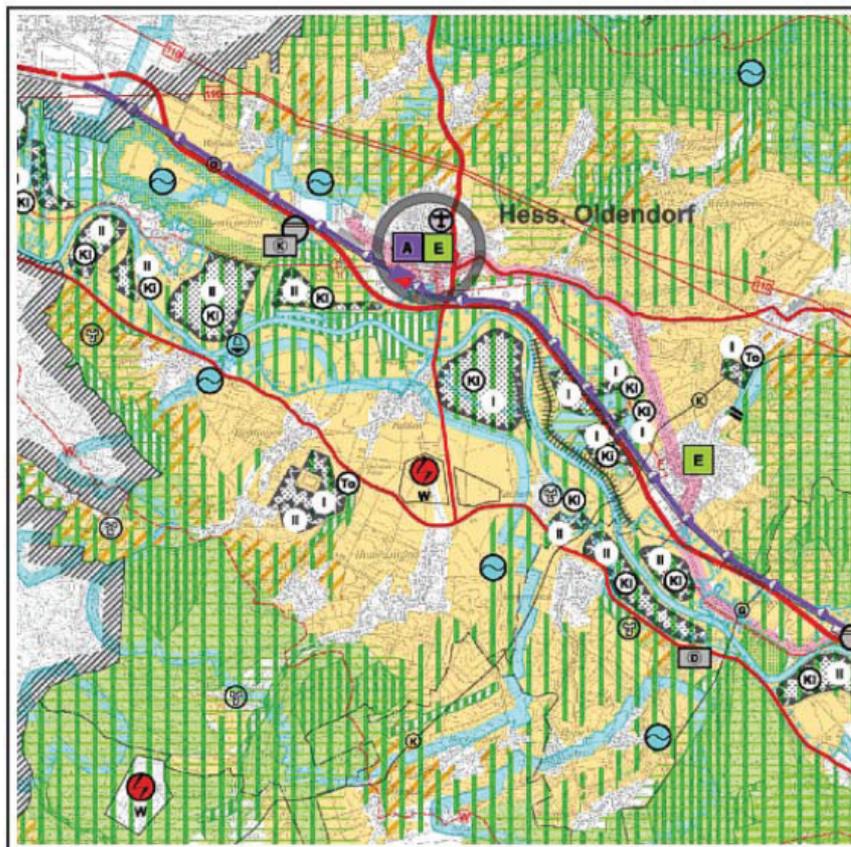
2.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), (wirksam geworden am 08.05.2008) liegt die Stadt Hessisch Oldendorf in einer ländlichen Region. Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgeglichene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Das RROP für den Landkreis Hameln Pymont ist seit dem Jahre 2001 gültig. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Kernstadt Stadt Hessisch Oldendorf im RROP als Grundzentrum festgelegt. Damit hat die Stadt Hessisch Oldendorf als zentraler Ort innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen.

Der Stadt werden regionalplanerisch die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen, wobei die Kernstadt Hessisch Oldendorf die zentrale Versorgungsfunktion übernehmen soll.



RROP für den Landkreis Hameln - Pymont 2001 – Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung

Das Plangebiet ist nach den Festlegungen des geltenden RROP als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

Inhalt und Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen Zielsetzungen dar und stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung Sondergebiet entspricht den zeichnerischen und den beschreibenden Darstellungen des LROP und des RROP. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit Juli 2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung der bestehenden Nutzung handelt und die Planung sich in die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets einpasst, kann gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist durch Übernahme der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 zu berichtigen.

2.3 Bebauungsplan

Für die Grundstücke am Münchhausenring 4 in der Stadt Hessisch Oldendorf (Flurstücke 55/18, 55/19, 59/41 und eine Teilfläche aus 56/1, in der Flur 8 der Gemarkung Hessisch Oldendorf) soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Münchhausenring II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Dazu soll das bisher als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet in ein Sondergebiet geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Münchhausenring II“ 1. Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 13 NUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Verkaufsflächen-erweiterung des Lebensmittelmarktes) gemäß Ziffer 13 des Anhangs Nr. 1 zum NUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien nach Anlage 2 zum NUVPG hat ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

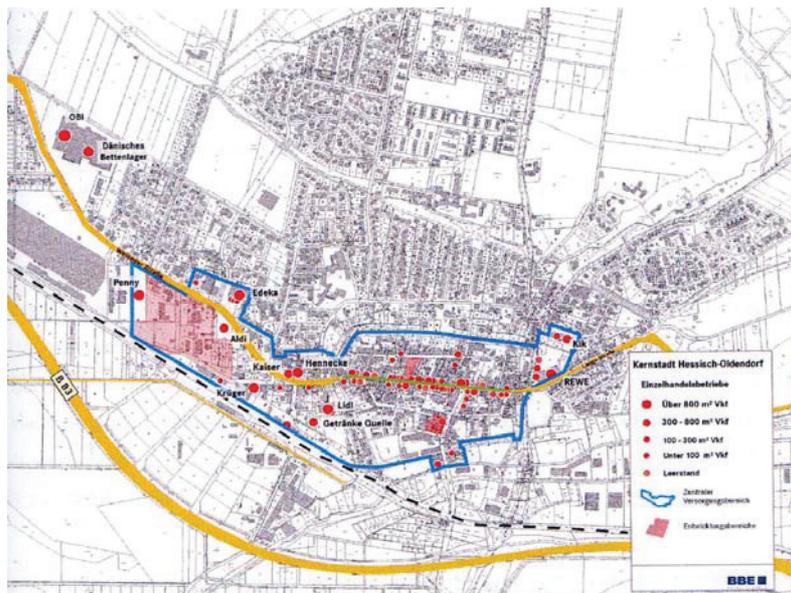
Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a (2) BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen.

2.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Hameln – Pyrmont trifft keine bedeutsamen Aussagen für das Plangebiet.

2.5 Einzelhandelsgutachten

Im Auftrag der Stadt Hessisch Oldendorf wurde im Jahre 2009 durch die BBE - Standort- und Kommunalberatung, Münster - ein Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf erstellt. Das Gutachten benennt hierin den zentralen Versorgungsbereich für Hessisch Oldendorf, der sich zu beiden Seiten der Langen Straße zwischen dem REWE-Markt in der Langen Straße im Osten und dem Penny-Markt in der Welseder Straße im Westen erstreckt. Der zentralen Versorgungsbereichs für Hessisch Oldendorf ist nachfolgend abgebildet.



Zentraler Versorgungsbereich für Hessisch Oldendorf - BBE 2009

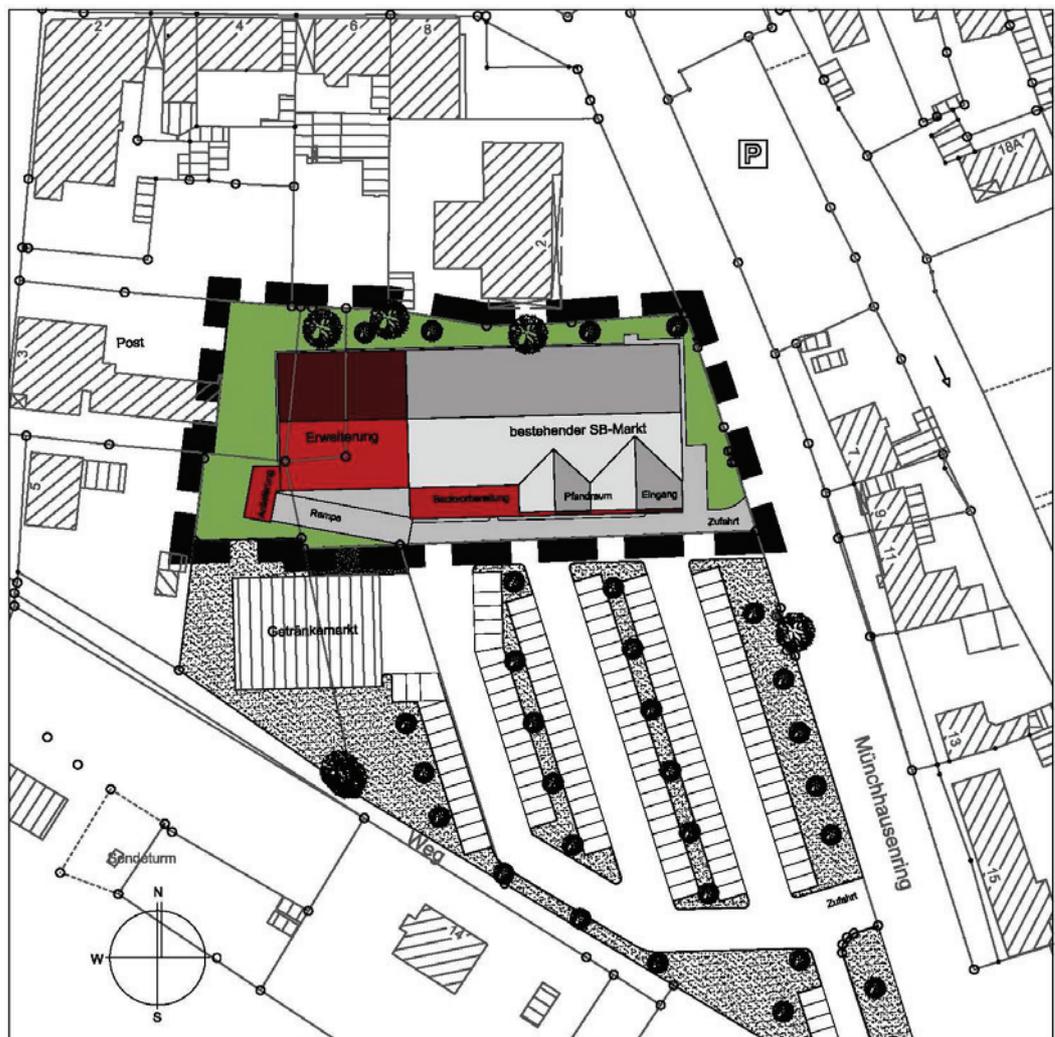
3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Erweiterung einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m² geschaffen werden.

Die Erweiterung des Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebes von derzeit ca. 900 m² Verkaufsfläche auf geplante 1.280 m² ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Münchhausenring II“ im derzeit festgesetzten Mischgebiet allgemein nicht zulässig.

Im Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover, CIMA, 2012, wird dargelegt, dass im Grundzentrum der Stadt Hessisch Oldendorf die Einzelhandelszentralität zwischen 2006 und 2011 auf den niedrigen Wert von 76,9 % gefallen ist. Da im Grundzentrum Hessisch Oldendorf also Kaufkraftabflüsse im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich zu verzeichnen sind, muss der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich so weiter zu entwickeln, dass die wohnortnahe Grundversorgung sichergestellt werden kann. Hierbei kommt der fußläufigen Erreichbarkeit der Betriebe, eine gute ÖPNV-Anbindung und der städtebaulich integrierten Lage eine besondere Bedeutung zu. Von Relevanz ist besonders die Standortbedingung für die bestehenden (integrierten) Nahversorger zu verbessern (Verkaufsfläche, Anzahl der Parkplätze etc.)

Weil der bestehende Lidl-Markt in der näheren Umgebung, deren Versorgung er im Wesentlichen dient, sehr gut angenommen ist, soll er maßvoll erweitert werden. Der Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich für Hessisch Oldendorf in einer vollintegrierten Lage.



Entwurf Nutzungsbeispiel

Der geplante Umbau und die geplante Erweiterung des Lidl – Marktes betrifft folgende Bereiche:

Die Erweiterung der Verkaufsflächen und der Lagerbereiche einschließlich der Rampenanlage wird im westlichen Grundstücksbereich realisiert werden. Die Verkaufsfläche soll auf 1.280 m² Fläche erweitert werden. Dieses Vorhaben beruht nicht auf dem Wunsch, eine Sortimentsumstellung oder gar –erweiterung vorzunehmen. Das heute bereits geführte Warenangebot soll stattdessen an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten angepasst werden.

Die Änderung bezieht sich dabei vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z.B. mit Kinderwagen, ermöglichen und ebenso Rollstuhlfahrern den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Dem anspruchsvolleren Konsumverhalten kommen spezialisierte Angebote, zum Teil in integrierten, vorgeschalteten Shops für Fisch, Obst/Gemüse, Fleisch oder Backwaren entgegen, die die Erwartung der Kunden an frische Lebensmittel decken, und letztlich ergibt sich vermehrter Flächenbedarf auch aus der Zunahme der Produkte mit Mehrwegverpackung.

Die Windfanganlage wird kundenfreundlich vergrößert und die Pfandannahme wird zur besseren Auffindbarkeit zum Haupteingang verschoben. Das Sortiment soll um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden. Dafür wird ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet. Die Backwaren werden über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten. Der bestehende Backshop wird aufgegeben.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 61 „Münchhausenring II“. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist derzeit nur ein Lebensmittel-Markt mit einer Grundfläche von ca. 1.200 m² zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Lidl - Marktes zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 61 „Münchhausenring II“ im Bereich des Grundstückes zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Münchhausenring II“ 1. Änderung wurde am 13.03.2014 durch den Verwaltungsausschuss des Rates des Stadt Hessisch Oldendorf beschlossen.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Planerisches Ziel ist die Sicherung von Bauflächen für einen Einzelhandelsbetrieb für die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Hessisch Oldendorf. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des bestehenden örtlichen Nutzungsgefüges wird im Plangebiet ein Sondergebiet für einen Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.280 m² festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Wunsch des Grundstückseigentümers und Betreibers nach Vergrößerung der Verkaufsflächen für eine kundenfreundlichere Warenpräsentation.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet soll den derzeitigen Betrieb im Bestand sichern und Erweiterungen im angemessenen Maß zulassen. Um die zukünftige Erweiterungsbebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl an der Umgebung.

Für das Sondergebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Das zulässige Höchstmaß ist gegenüber der bestehenden Festsetzung von 0,4 erhöht, weil im Geltungsbereich der Änderung nach der Erweiterung des Gebäudes nicht die Ausgleichsgrünflächen mehr zur Verfügung stehen.

Wie im § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen darf die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Angemessenheit der Gebäudehöhe wird im Sondergebiet durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss als Höchstmaß erreicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind großzügig dimensioniert, um eine weitgehende Freiheit in der Ausrichtung und der Größe der Baukörper zu erhalten. Bei der Planung der Baugrenzen ist in der Regel der Mindestgrenzabstand von 3,0 m berücksichtigt worden. So soll erreicht werden, dass sich die Erweiterung entsprechend ihrer städtebaulichen Vorprägung entwickelt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Von Seiten des Grundstückseigentümers und des Betreibers besteht der Wunsch, eine Einkaufswagenbox mit Fahrradeinstellplätzen als Nebenanlage für den Lebensmittelmarkt zu errichten.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Überschreitung der in der offenen Bauweise vorgeschriebenen Gebäudelänge von 50,0 m ist erforderlich, da die Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m² eine größere Längenausdehnung als 50,0 m haben. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV (Regionalbuslinien 20 und 23 der KVG Hameln) angeschlossen.

Der Geltungsbereich ist über den Münchhausenring an das Gemeindestraßennetz angebunden und voll erschlossen.

Die Auswirkung der Planung auf das bestehende Verkehrssystem, einschließlich der bestehenden Zufahrten, bleibt durch die maßvolle Erweiterung des Lebensmittelmarktes unverändert.

Der Geltungsbereich ist für Fußgänger durch Gehwege ebenfalls voll erschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden trotz eventuell leicht vermehrter Kundenströme als gering beurteilt.

Private Verkehrsflächen

Art und Umfang der inneren Grundstückerschließung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzt. Eine veränderte Festsetzung zur Ausgestaltung der Privaterschließung ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Münchhausenring II“ nicht erforderlich.

4.5 Stellplätze und Garagen

Für das Sondergebiet sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Im Sondergebiet sind keine zusätzlichen Kundenstellplätze vorgesehen. Die bestehende Stellplatzanlage für Kunden und Betriebsangehörige des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes befindet sich auf dem benachbarten Flurstück 59/44 außerhalb des Änderungsbereiches. Eine Veränderung der Stellplatzanlage durch die Planung ist nicht erforderlich.

4.6 Weitere technische Infrastruktur

Alle Versorgungen wie Trinkwasser, Strom und Gas und alle Entsorgungen wie Schmutzwasser, Niederschlagswasser und die Müllentsorgung verbleiben in Vereinbarungen wie im bisherigen, bestehenden Gebäude.

Die Versorgung des Einzelhandelsbetriebes mit Strom und Gas erfolgt bereits über den Münchhausenring durch die E.O.N Westfalen Weser GmbH. Veränderungen durch die Planung sind nicht vorgesehen.

Die Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH übernimmt derzeit die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser. Erweiterungen des vorhandenen Netzes auf Grund der Planung sind nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung erfolgt bereits durch die Stadt Hessisch Oldendorf.

Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hessisch Oldendorf entsorgt. Durch die Planung wird die Einleitungsmenge nicht vermehrt.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden sich die versiegelten Flächen nur wenig verändern, da sie derzeit bereits als Stellplatzanlage der Post befestigt sind. Die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers wird daher nach Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes etwa gleich bleiben.

Die Abfallbeseitigung wird weiterhin durch den Landkreis Hameln Pyrmont erfolgen.

4.7 Eingriff und Ausgleich

Da die Flächen des Plangebiets planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt werden und die Flächen zudem bereits weitgehend baulich genutzt werden, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässigen baulichen Erweiterungen unterliegen gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und es besteht keine Ausgleichspflicht.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche findet auf größtenteils bereits versiegelten Stellplatzflächen statt, sodass kaum zusätzliche Flächenversiegelungen oder Flächeninanspruchnahmen geplant sind.

Belange des (unabhängig von der Eingriffsregelung) zu beachtenden Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten innerstädtischen Landschaftsausschnitt keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten ermöglicht und außerdem alle vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten somit nicht ein.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sowie auch auf den überörtlichen Biotopverbund sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, da derartige Bereiche nicht im Wirkraum der Planung liegen.

5. Gesamtabwägung

Mit den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Münchhausenring II“ sollen die Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsfläche auf eine Verkaufsfläche von 1.280 m² geschaffen werden. Der Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich für Hessisch Oldendorf in einer vollintegrierten Lage.

Trotz der genannten städtebaulichen Ziele bleibt aus Sicht von Natur und Landschaft festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft, verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

6. Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Sondergebiet	ca.	3.682 m ²
Geltungsbereich gesamt:	ca.	3.682 m²

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Maßnahmen

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung sind im Wesentlichen die Regelungen des Grunderwerbs zu nennen. Diese werden von den Grundstückseigentümern direkt geregelt.

7.2 Kosten

Grunderwerbskosten werden für Teile des Sondergebietes innerhalb des Geltungsbereiches durch die Grundstückseigentümer untereinander geregelt. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches fallen nicht an. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Adolf-Oesterheld-Straße 32, 31515 Wunstorf übernommen. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Hessisch Oldendorf und der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Adolf-Oesterheld-Straße 32, 31515 Wunstorf ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, um die Planung auf dem Sondergebiet durchführen zu können. Alle erforderlichen Maßnahmen werden durch die Grundstückseigentümer selbst veranlasst.

Billigung

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 27.11.2014 gebilligt.

Hessisch Oldendorf, den 21.01.2015

gez. Krüger

(Der Bürgermeister)

**STADT HESSISCH OLDENDORF
 BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „Münchhausenring II“ – 1. Änderung
 STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN; SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
 NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEMÄß § 4 (2) BauGB)**

Stand 27.10.2014

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>1. Stadt Rinteln Stellungnahme vom 06.10.2014</p> <p>seitens der Stadt Rinteln werden zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren keine Anregungen und Bedenken im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht.</p>	Keine Bedenken
<p>2. Landkreis Schaumburg Stellungnahme vom 22.09.2014</p> <p>zu den mir mit Schreiben vom 01.09.2014 vorgelegten Planunterlagen werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	Keine Bedenken
<p>3. EWE NETZ GmbH Stellungnahme vom 09.10.2014</p> <p>Wir haben den Planentwurf mit Begründung eingesehen. Es bestehen keine Bedenken, Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die Erkundigungs- und Sicherungspflicht“. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE NETZ GmbH einzuholen. Die E-Mailadresse für Planauskünfte lautet: NCE-Dokumentationstechnik@ewe-netz.de</p>	Keine Bedenken. Die Hinweise werden beachtet.
<p>4. GASCADE Gastransport GmbH Stellungnahme vom 02.09.2014</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s.o.).</p>	Keine Bedenken. Die Hinweise werden beachtet.

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>5. Westfalen Weser Netz GmbH Stellungnahme vom 16.09.2014</p> <p>Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen Kostentragungspflichten. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen: Niederspannungskabel, Gasleitung. Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den ungefähren Verlauf beziehungsweise Standort der Anlage(n) entnehmen Sie den beigefügten Übersichtsplänen. Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:</p> <p>1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserem Regionalbereich Schaumburg/Hameln (Tel.: 05251/503-1531) wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.</p> <p>2. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserem Regionalbereich Schaumburg/Hameln (Tel.: 05251/503-1531) erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.</p> <p>3. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.</p> <p>Zum heutigen Zeitpunkt bestehen unsererseits keine Planungsvorhaben im gekennzeichneten Gebiet. Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Keine Bedenken. Die Hinweise zur Bauausführung werden beachtet.</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>6. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 09.09.2014</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom besteht gegen den B-Plan Nr. 61 Münchhausenring 11, 1. Änderung, Hessisch Oldendorf, grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>
<p>7. Avacon AG Prozesssteuerung - DGP Stellungnahme vom 09.09.2014</p> <p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p> <p>Hinweis: Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen und ist zuständig für Gashochdruck sowie 110-kV-Leitungen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>
<p>8. TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 04.09.2014</p> <p>die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>9. PLEdoc GmbH Stellungnahme vom 05.09.2014</p> <p>Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzes. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen - Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p>	<p>Keine Bedenken. Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>10. Handwerkskammer Hannover Stellungnahme vom 06.10.2014</p> <p>die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>11. DIS Deutsche Flugsicherung Stellungnahme vom 25.09.2014</p> <p>durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Bei der Beurteilung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit von Anlagen der DFS wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt. Die Koordinaten wurden von uns aus den vorgelegten Unterlagen ermittelt. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Keine Bedenken</p>
<p>12. Deutsche Bahn AG Stellungnahme vom 10.09.2014</p> <p>die OB AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Satzungsverfahren: Durch den Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung: "Münchhausenring 11" werden die Belange der OB AG und ihrer Konzernunternehmen derzeit nicht berührt. Aktuell werden für den Streckenabschnitt keine Planungen bezüglich möglicher Infrastrukturveränderungen betrieben. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass die Strecke 1820 im Bedarfsplan der Bundeschienenwege langfristig für den zweigleisigen Ausbau inkl. Elektrifizierung vorgesehen ist. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Wir bitten um Beteiligung im Bauantragsverfahren.</p>	<p>Keine Bedenken. Eine Beteiligung im Bauantragsverfahren wird angeregt.</p>
<p>13. Landesamt für Bergbau, Energie + Geologie Stellungnahme vom 07.10.2014</p> <p>aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>14. LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 02.09.2014</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahnerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahnerabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahnerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahnerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig .</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Stellungnahme: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und muss beim Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.</p>
<p>15. LV Bürgerinitiativen Stellungnahme vom 05.10.14</p> <p>danke für die Beteiligung am Verfahren und Übermittlung der Unterlagen. Ausweislich der beim Landkreis Hameln-Pyrmont vorliegenden Vollmacht des LBU Niedersachsen e.v. vom 29.04.2010 als Stelle zur Entgegennahme von Mitteilungen, Abgabe von Erklärungen und Stellungnahmen gem. §38 NAGBNatSchG wird im O.g. Verfahren die nachfolgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Den vorgelegten Unterlagen hier insbesondere den Aussagen der UVP-Vorprüfung sowie der Feststellung, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann gefolgt werden. Bedenken oder Einwände sind nicht vorzutragen.</p>	<p>Keine Bedenken</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>Fortsetzung LV Bürgerinitiativen</p> <p>Folgender Hinweis wird gegeben: Auf der Nordseite des Gebietes wird zur Abschirmung und Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung eine "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Das wird begrüßt. Leider wird jedoch die Pflanzqualität der Sträucher mit "IStr 40-60" benannt. Bei der Qualität "leichte Sträucher" (IStr) handelt es sich um Jungpflanzen = unfertige Pflanzware. Im Siedlungsbereich ist zur Erreichung des Zieles in einem angemessenen Zeitrahmen unter den erschwerten innerstädtischen Bedingungen der normalen (Fertig-) Pflanzqualität "Strauch 60-100" (Str 60-100) aus fachlichen Gesichtspunkten der Vorzug zu geben.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Anpflanzungsfläche zum Teil bereits mit größeren Bäumen bepflanzt ist, erscheint eine Bepflanzung mit jüngeren anpassungsfähigen Pflanzen geeigneter zu sein. Die Anpassung an die bestehenden Boden – und Lichtverhältnisse ist dabei ausschlaggebend.</p>
<p>16. ML-Niedersachsen</p> <p>Stellungnahme vom 17.09.2014</p> <p>die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 .1 "Münchhausenring II", mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden sollen. Mit Schreiben vom 01.09.2014 haben Sie um Stellungnahme im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens gebeten. Dazu gebe ich Ihnen folgende Hinweise: Die Regelzuständigkeit für Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren liegt bei den unteren Landesplanungsbehörden. Diese Aufgaben nehmen in Niedersachsen die Landkreise und kreisfreien Städte wahr. In Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 .1 "Münchhausenring II" liegt die Zuständigkeit somit beim Landkreis Hameln-Pyrmont. Derzeit befindet sich eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) im Verfahren; das Beteiligungsverfahren zum Planentwurf wurde in der 30. KW eingeleitet. Die insoweit in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 .1 "Münchhausenring II" zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Landkreis Hameln-Pyrmont ist im Bauleitplanverfahren beteiligt worden.</p> <p>Der Entwurf zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes 2014 sieht keine Änderungen im Bereich der Versorgungseinrichtungen vor, die dem Vorhaben entgegenstehen oder Änderungen im Bebauungsplan Nr. 61 "Münchhausenring II" – 1. Änd. erforderlichen machen.</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>17. Landkreis Hameln-Pyrmont Stellungnahme vom 06.10.2014</p> <p>zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich aus Sicht des Landkreises Hameln-Pyrmont wie folgt Stellung:</p> <p>Brandschutz</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken. wenn die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn</p> <p>a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (96 m³/h) vorhanden ist;</p> <p>b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschatzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;</p> <p>c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden;</p> <p>d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.</p> <p>Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Zuwegungen und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ , und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen und zu erstellen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p>
<p>18. Landkreis Hameln-Pyrmont Stellungnahme vom 18.09.2014</p> <p>zu der geplanten Erweiterung des o. g. Discounters werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken geltend gemacht. Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Verflechtungsbereiches; auch stehen die übrigen raumordnerischen Erfordernisse der Planung nicht entgegen. Diesem Schreiben sind die Stellungnahmen der IHK Hannover sowie des Handelsverbandes Hannover beigefügt.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Die angesprochenen Stellungnahmen sind unter Punkt 19 und 20 aufgeführt</p>
<p>19. Handelsverband Hannover Stellungnahme vom 15.09.2014</p> <p>mit Schreiben vom 01.09.2014 baten Sie um Stellungnahme zu o.g. Planvorhaben. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach. Ziel des Planvorhabens, Bebauungsplan Nr. 61 "Münchhausenring II", 1 Änderung, ist die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscountmarktes derzeit ca. 900qm auf max. 1.280qm.</p>	<p>Dem Vorbehalt wird nicht gefolgt:</p> <p>Unter Berücksichtigung eines rückläufigen Non-Food-Sortimentes bei den Lebensmittelmärkten wird von der vorgeschlagenen Sortimentsregelung abgesehen.</p>

NR. TÖB STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>Fortsetzung Handelsverband Hannover</p> <p>Dies erfordert die Ausweisung eines Sondergebiets "Nahversorgungsmarkt" in dem bisher als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hess. Oldendorf (BBE 2009) liegt der Lebensmittelmarkt im Zentralen Versorgungsbereich, westl. des (ehem.) Haupteinkaufsbereichs Lange Straße. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist angesichts der Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Die zukünftig max. 1.280 qm Verkaufsfläche des etablierten Lebensmittelmarktes können aufgrund der integrierten Lage aus unserer Sicht noch als eine standortgerechte Dimension zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung angesehen werden. Daher erwarten wir auch keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung. Um die standortdimensionierte Größe und die explizite Nahversorgungsfunktion zu konkretisieren, empfehlen wir die Begrenzung der Sortimente, die nicht der Deckung des sog. täglichen Bedarfs dienen, auf max. 10 % der Verkaufsfläche. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Hessisch Oldendorfer Liste definiert (vgl. BBE 2009, S. 69). Vorbehaltlich dieser Konkretisierung ergeben sich für uns keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p>	
<p>20. Industrie- und Handelskammer Hannover Stellungnahme vom 16.09.2014</p> <p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung: Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes von derzeit ca. 900 m² Verkaufsfläche (VF) auf 1.280 m² VF. Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungsmarkt" ausgewiesen. Die maximal zulässige VF ist auf 1.280 m² festgeschrieben. Die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes stufen wir als raumordnerisch zulässig und städtebaulich vertretbar ein. Die Erweiterung findet im gutachterlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich von Hessisch Oldendorf (vgl. Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, 2009) und an einem eingeführten Einzelhandelsstandort statt. Wir erwarten insofern keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>

<p>1. Patrick Schimanke</p>	<p>ABWÄGUNG</p>
<p>Stellungnahme vom 17.12.2013</p> <p>anlässlich der jüngsten Berichterstattung in der Lokalzeitung und den bevorstehenden Ratssitzungen möchte ich mich mit folgenden Anliegen an Sie wenden und Sie bitten, diese bei den bevorstehenden Entscheidungen zu berücksichtigen:</p> <p>1. Erweiterungsantrag LIDL</p> <p>Es ist in der aktuellen Situation mit Sicherheit wünschenswert, wenn sich Gewerbe in Hessisch Oldendorf ansiedelt, bzw. seinen Standort ausbauen möchte. Ich sehe aber als ortsansässiger Gewerbetreibender der Innenstadt die große Gefahr, dass der Handel der Innenstadt durch die Erweiterung weiter geschwächt wird, wenn der Erweiterung von LIDL zugestimmt wird. Bereits heute sind viele Artikel, die der inhabergeführte Einzelhandel für seine Kunden bereit hält, bei sortimentsfremden Filialisten außerhalb der Innenstadt erhältlich (Gebäck bei Obi, Büroartikel bei Aldi, Schuhe und Bekleidung bei LIDL, ...). Dies führt eindeutig zu einer Schwächung der inhabergeführten Betriebe. Auch wenn Lidl beteuert, sein Sortiment nicht erweitern zu wollen, ist es in meinen Augen nur eine Frage der Zeit, wann dies dann doch passiert. Man kennt die Praktiken von Lidl zur genüge und Lidl wäre der erste Discounter, der so eine Investition (breitere und großzügigere Gänge) seinen Kunden zu liebe täte und nicht des Umsatzes wegen. Ich möchte Sie und Ihre Fraktion daher bitten, dem Erweiterungsantrag nicht zuzustimmen. Denn: Was bringt eine schön sanierte Innenstadt, wenn sie tot ist?</p> <p>2. Einrichtung eines Kreisverkehrs am Münchhausenring</p> <p>Den Bau eines Kreisverkehrs auf dem Münchhausenring kann ich nur begrüßen. Ich bezweifle allerdings, dass dadurch mit mehr Frequenz in der Innenstadt gerechnet werden kann, wenn nicht ein weiterer wichtiger Punkt geändert wird. Im Zuge der Planungen für den Kreisverkehr sollte darüber nachgedacht werden, entweder die Einbahnstraßenregelung für den Marktplatz aufzuheben oder umzudrehen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand, der über den Umweg Süßstraße zum Ostertorkreiselleitet wird, noch nach links in die Lange Straße abbiegt und die lange Fahrt in der verkehrsberuhigten Zone auf sich nimmt. Hier ist es bei der Einrichtung des Kreisverkehrs dringend notwendig, sich über die Verkehrsanbindung an die Lange Straße über den Marktplatz Gedanken zu machen. Vor der Ansiedlung der Firma Bessmann wurde den Einzelhändlern der Innenstadt von allen Seiten suggeriert, dass durch die Ansiedlung mehr Kaufkraft nach Hessisch Oldendorf kommt und der Einzelhandel der Innenstadt davon profitiert.</p>	<p>Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Sortimentserweiterung ist mit der Erweiterung der Verkaufsfläche durch den Vorhabenträger Lidl nicht geplant. Die Flächenvergrößerung bezieht sich vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z.B. mit Kinderwagen, ermöglichen und ebenso Rollstuhlfahrern den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen soll.</p> <p>Bei den Lebensmittelmärkten ist derzeit der Absatz des Non-Food-Sortimentes rückläufig. Daher sind gerade Sortimentserweiterungen in diesem Bereich nicht zu erwarten.</p> <p>Der Kreisverkehr am Münchhausenring liegt außerhalb des Geltungsbereiches und kann damit in diesem Verfahren nicht behandelt werden.</p>

NR. STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Fortsetzung Patrick Schimanke

Heute, anderthalb Monate nach Öffnung der Fa. Bessmann kann man feststellen, dass nicht mehr Kunden in die Innenstadt kommen, sondern eher weniger (wieder eine Schwächung der Innenstadt - siehe Punkt 1). Es bleibt abzuwarten, ob und wie z.B. die Firma S&H Moden nach dem kostenintensiven Umbau der Verkaufsräume mit der neuen Situation leben kann. Eine für den Kunden einfache und attraktive Anbindung der Gewerbeflächen Bessmann an die Innenstadt wäre auf jeden Fall wünschenswert.

Man muss seitens der Politik und der Verwaltung mit Sicherheit auf ein sich änderndes Einkaufsverhalten reagieren. Allerdings kann man das Kaufverhalten der Einwohner auch in gewisser Weise steuern und da wäre es wünschenswert, wenn der inhabergeführte Einzelhandel der Innenstadt gestärkt werden würde. Schließlich haben die Anlieger der Langen Straße mit einem nicht unerheblichen finanziellen Anteil zur Neugestaltung der Innenstadt beigetragen. Von den Filialisten beteiligt sich z.B. keiner an den vielen Veranstaltungen, die u.a. von den Einzelhändlern der Innenstadt mitgetragen werden und die das Leben in der Stadt lebenswert machen.

Ich würde mich freuen, wenn sich die Fraktionen und der Rat über meine Vorschläge und Bedenken Gedanken machen würde, um die wenigen inhabergeführten Betriebe der Innenstadt nicht noch mehr zu schwächen, sondern sie zu unterstützen. Ich wünsche Ihnen und dem Rat der Stadt Hessisch Oldendorf eine frohe und besinnliche Weihnachtszeit, für das Jahr 2014 viel Erfolg und Gesundheit, sowie Weitsicht und ein glückliches Händchen bei Ihren Entscheidungen.

Antwortschreiben des Bürgermeisters der Stadt Hessisch Oldendorf 29.01.2014

An Herrn Patrick Schimanke

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17.12.2013. Auf die in diesem Schreiben angesprochenen Punkte möchte ich wie folgt antworten:

Erweiterungsantrag Lidl

Mit der Fa Lidl wurden erste Gespräche bezüglich einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche geführt. Es ist zutreffend, dass von Fa. Lidl geäußert wurde, dass keine Sortimentserweiterung vorgesehen ist. Für die von Fa. Lidl geplante Erweiterung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür bedarf es zunächst eines Aufstellungsbeschlusses durch die politischen Gremien der Stadt Hessisch Oldendorf. Hierüber wird der Planungsausschuss voraussichtlich am 05.03.2014 beraten. Sofern der Aufstellungsbeschluss vorliegt, können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Anregungen und Bedenken vorgebracht werden, über die letztendlich der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf entscheidet. Die von Ihnen in Ihrem Schreiben vorgebrachten Bedenken werden bei den erforderlichen politischen Beschlüssen berücksichtigt.

Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes Münchhausenring / Weserstraße

Ich freue mich, dass der geplante Kreisel Ihre Zustimmung findet. Allerdings sind auch für den Kreisel noch die entsprechenden politischen Beschlüsse zu fassen, so dass die Realisierung noch nicht gesichert ist.

Die von Ihnen angeregte Änderung der Verkehrsführung auf dem Marktplatz soll zunächst den zuständigen politischen Gremien (insbesondere Planungsausschuss und Ortsrat) vorgelegt und hier beraten werden. Ich möchte ferner darauf hinweisen, dass in diesem Jahr für den Stadtteil Hessisch Oldendorf ein neues Planungskonzept mit Beteiligung der Bürgerschaft aufgestellt wird. Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie sich hierbei engagieren und Ihre Vorschläge zur Entwicklung der Innenstadt in diesen Planungsprozess einbringen.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass Verwaltung und Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in der Vergangenheit durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Unterstützung des Einzelhandels in der Kernstadt beigetragen haben und dass wir dieses auch in Zukunft tun werden.