

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1.83.5
„Gewerbegebiet beiderseits
der Waldecker Straße“
der Stadt Bad Pyrmont
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2025

Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
1. Ausgangssituation	1
2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit der Planung.....	2
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	2
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
6. Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Nahversorgungskonzept	6
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
8. Interkommunales Abstimmungsgebot	10
II. Rahmenbedingungen.....	11
1. Lage und Größe des Plangebiets, aktuelle Nutzung	11
2. Ursprungsplan/ betroffene Änderungsfassungen	12
III. Begründung der wesentlichen Festsetzung	14
1. Art der baulichen Nutzung	14
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
3. Erschließung	16
4. Nachrichtliche Übernahmen	16
a) Überschwemmungsgebiet.....	16
b) Heilquellenschutzgebiet	17
5. Flächenübersicht	18
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	18
V. Abwägung der betroffenen Belange	18
A. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung	19
B. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	19
1. Schädliche Umwelteinwirkungen.....	19
2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	20
3. Auswirkungen auf den Verkehr	20
4. Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange	20
5. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	20

6. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden.....	21
7. Altlasten	21
8. Überschwemmungsgebiet	22
9. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	22
10. Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	23
a) Eingriffsregelung des BauGB	23
b) Bodenschutz, Fläche, Belange der Landwirtschaft	23
VI. Private Belange	24
VII. Zusammenfassende Gewichtung	24

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ ist die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 63 im Stadtteil Bad Pyrmont. Der vorhandene Lidl-Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 989 m² für heutige Anforderungen an einen modernen Lebensmittel-Discounter zu klein und entspricht nicht mehr den aktuellen und künftigen Wettbewerbserfordernissen. Lidl plant daher eine Modernisierung des Marktes und Vergrößerung der Verkaufsflächen in zwei Schritten.

Im ersten Schritt soll die Verkaufsfläche unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudebestandes auf 1.291 m² erweitert werden, verbunden mit der Beibehaltung von 104 Stellplätzen.

In einem zweiten Schritt ist ein Ersatzneubau¹ mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.540 m² Verkaufsfläche geplant, um den Bestand und eine nachhaltige Entwicklung langfristig zu sichern.

Die Erweiterung des Marktes 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 Rollstuhlfahrenden den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Verbunden mit der Erweiterung der Verkaufsfläche im zweiten Entwicklungsschritt ist eine Umgestaltung der Außen- und Parkplatzflächen. Dabei soll die Zahl der PKW-Stellplätze bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 104 auf 108 leicht erhöht werden. Erhöht werden soll auch die Zahl der Fahrrad- und Lastenradstellplätze. Die Stellplätze werden wo technisch möglich und sinnvoll überdacht. Die Überdachung führt zu einer Beschattung, reduziert die Aufheizung der Fahrzeuge im Sommer und dient als Trägerkonstruktion für Photovoltaikanlagen, deren Strom zur Deckung des Energiebedarfes des Marktes beiträgt.

Der bestehende Einzelhandelsstandort dient insbesondere der Nahversorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Stadt hat sich entschieden, die geplante Nutzung zu ermöglichen, um die Nahversorgung in diesem Bereich zu sichern und zu entwickeln.

Beim Bebauungsplans Nr. 1.83.5 handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ (Nr. 1.83.0 vom 16.07.1985). Teilflächen des Ursprungsplan wurde in bereits in 4 Teiländerungen überplant (Nr. 1.83.1 bis 4).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst und überplant Teile der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1.83.1 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ vom 11.11.1992 (vgl. den Kartenausschnitt in Abb. 5, S. 13 und Abb. 6, S. 13) an der Südostecke des Geltungsbereiches und Nr. 1.83.4 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ vom 13.05.2009 (vgl. den Kartenausschnitt in Abb. 5, S. 13 und Abb. 7, S. 14).

¹ Der Neubau wird als sogenannter „Ersatzneubau“ an die Stelle des bisherigen Gebäudes treten, verbunden mit einer geringfügigen flächenhaften Vergrößerung.

2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit der Planung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.1.83.4 und Nr.1.83.1, um einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.540 m² an Stelle des existierenden Lidl-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist eine Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lidl-Marktes zur Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und zur langfristigen Absicherung des Nahversorgers an dem Standort.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen. Aufgrund der Festsetzungen des der Bebauungspläne Nr. 1.83.1 und Nr. 1.83.4 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ ist das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei diesem Verfahren der Fall. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1.83.5 (der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters geschaffen. Für die Sicherung und Entwicklung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsstandortes in Bad Pyrmont werden Flächen des bisher unbebauten Außenbereichs geschont, indem eine bereits für den gleichen Zweck baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs entwickelt und die Flächen besser ausgenutzt werden.

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

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen und
- keine Anhaltspunkte 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.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Sondergebiet“ (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ festgesetzten Fläche von rd. 7.730 m² und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 3.092 m², also deutlich weniger als 20.000 m².

- Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Erweiterung des Lidl-Marktes ist aus folgenden Gründen kein UVP-pflichtiges Änderungsvorhaben:

Eine UVP-Pflicht bzw. eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls könnte sich aus Anlage 1 Nummer 18.8² in Verbindung mit Nummer 18.6 des UVPG ergeben. Danach wäre bei dem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne als Umweltprüfung durchgeführt. In diesen Fällen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich.

Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um ein „Neuvorhaben“ sondern um ein „**Änderungsvorhaben**“ im Sinne von § 9 UVPG. Wird ein Vorhaben geändert, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist³, regelt § 9 Abs. 1 UVPG folgendes: *„Wird ein Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nur durchgeführt, wenn **allein durch die Änderung** der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird“.*

Der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung liegt bei 1.200 m² Geschossfläche (das entspricht 800 m² Verkaufsfläche). Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem Ursprungsplan eine zusätzliche Verkaufsfläche (VK) von rd. 540 m² ermöglicht. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche = 800 m² VK. Damit wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden. Eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich. Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig.

In der Begründung zum Gesetzentwurf (vgl. BT-Drucksache 18/11499) ist dazu ausgeführt: *„Die genannten Infrastrukturvorhaben sind oftmals Teil einer kontinuierlichen Entwicklung und längerer Siedlungsgeschichte. Bei solchen Vorhaben ist es nicht angemessen, bei der Bestimmung der UVP-Pflicht die bestehenden Größen- und Leistungswerte und Prüfwerte in der Weise anzuwenden, dass der Bestand mit dem Änderungsvorhaben summiert wird“.*

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der geplanten Änderung nicht.
- Aufgrund der geplanten Nutzung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

² Nach der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach Nr. 18.6 beim Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die **im Außenbereich gem. § 35 BauGB** ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 18.8 ist auch beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung (1.200 m² Geschossfläche) erreicht oder überschritten wird und für den in **sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

³ Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde als Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.83.4 durchgeführt.

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

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- 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 nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die auf Grund der Aufstellung der 2. Änderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ (= **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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 umfasst die Flächen des existierenden Lidl-Markes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 63 in Bad Pyrmont und im Einmündungsbereich der Waldecker Straße in die Bahnhofstraße das Flurstück 99/18, Flur 8, Gemarkung Oesdorf, das im Bebauungsplan Nr. 1.83.1 als „Verkehrsgrün“ festgesetzt ist.

Da es sich um einen bestehenden Lebensmittel-Discounter handelt, sind nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da es um die Erweiterung von „großflächigem Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauGB) geht, müssen die dafür geltenden Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 hat zum 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren.

Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat im Juli 2012 gemäß § 5 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) seine allgemeinen Planungsabsichten öffentlich bekannt und das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP eingeleitet.

Ende 2021 hat der Landkreis ein erstes Beteiligungsverfahren zum Entwurf des neuen RROP durchgeführt (Entwurfsstand 10/2021). Soweit der Entwurf des RROP im Verfahren so weit fortgeschritten ist, dass sich Planungsabsichten (vorgesehene Ziele und Grundsätze der Raumordnung) verfestigt haben, sollen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung⁴ nach

⁴ Als **in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung** gelten nach § 3 Abs. 1 Nr. 4a. „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung: Ziele der Raumordnung, die nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Absatz 2 in einem die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurf enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden“.

§ 4 Abs. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung⁵ in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“.

Weder die zeichnerischen noch die beschreibende Darstellung des Entwurfs des neuen RROP des LK Hameln-Pyrmont enthalten allerdings Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die über die einschlägigen Inhalte des LROP hinausgehen und bei der vorliegenden Planung als sonstige Erfordernisse zu berücksichtigen wären⁶.

Für Planung sind daher die Ziele und Grundsätze der Raumordnung einschlägig, die sich aus dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** ergeben. Es gilt die VO über das LROP in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)⁷.

Die zeichnerische Darstellung des LROP enthält zum Plangebiet im Wesentlichen die Festlegung der Stadt Pyrmont als **Mittelzentrum**.

Daher sind die Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen, welche im LROP für Mittelzentren genannt sind und besonders die raumordnerischen Vorgaben zur „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ (Ziffer 2.3 der Beschreibenden Darstellung des LROP).

Dass die raumordnerischen Ziele des LROP auch bei der Vergrößerung der Verkaufsfläche eines großflächige Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten sind, obwohl die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 des ROG sich im LROP ausschließlich auf „*neue Einzelhandelsgroßprojekte*“ beziehen, ergibt sich aus den Erläuterungen zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1 zum LROP: „*Die raumordnerischen Ziele gemäß den Ziffern 03 - 10 gelten nur für neue Einzelhandelsgroßprojekte. Als neue Einzelhandelsgroßprojekte gelten neben der Neuerrichtung auch Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie durch die Erweiterung oder Nutzungsänderung unter die Definition von Ziffer 02 Satz 2 fallen.*“

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)⁸ eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben:

- **Kongruenzgebot Mittelzentrum** (LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 03)

Für das Vorhaben ist als Kongruenzraum die Stadt Bad Pyrmont ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Die Prognose der Umsatzherkunft ergibt, dass ca. 79 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Bad Pyrmont erzielt wird. Das Kongruenzgebot wird in allen Sortimenten eingehalten.

⁵ Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind „**sonstige Erfordernisse der Raumordnung**: in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie der Raumverträglichkeitsprüfung und landesplanerische Stellungnahmen“.

⁶ Das im Entwurf des RROP gegenüber dem LROP zusätzlich dargestellte „Vorranggebiet Heilquelle“ ist bei der Änderung bereits aufgrund der gültigen Verordnung zu berücksichtigen.

⁷ Die Änderung des LROP im Jahr 2022 hat an den für diese Planung einschlägigen Ziele und Grundsätzen der Raumordnung keine Änderungen vorgenommen. Daher finden sich die zu berücksichtigenden Ziele der Raumordnung in der Fassung des LROP von 2017.

⁸ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lidl-Filiale in Bad Pyrmont, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 10.12.2024

- **Konzentrationsgebot:**

In Bad Pyrmont ist ein Mittelzentrum ausgewiesen, der Standort des Vorhabens ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

- **Integrationsgebot:**

Die Einhaltung des Integrationsgebotes wurde bereits bei der Bearbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes/ Nahversorgungskonzeptes geprüft und bestätigt, das 2023 von Rat der Stadt beschossen wurde⁹.

Die Auswirkungswirkungsanalyse hat ergeben, dass die Lidl-Filiale mit Blick auf die sehr wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oesdorf am jetzigen Standort erweitert werden soll. Bei einem Verlust dieses Standorts würde eine große räumliche Lücke im Nahversorgungsbereich entstehen.

- **Abstimmungsgebot**

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan.

- **Beeinträchtigerungsverbot**

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen.

Die Umsatzumverteilungen, welche ggf. aus der Erweiterung der Lidl-Filiale in der Bahnhofstraße resultieren, erreichen ein Niveau, welches keine städtebaulich negativen Folgewirkungen nach sich zieht. Diese bezieht sich auf das periodische Kernsortiment sowie das aperiodische Randsortiment. Vielmehr dient die geplante Erweiterung der Lidl-Filiale einer Verbesserung der Versorgungsstruktur, so insbesondere der Versorgung der Wohnquartiere im östlichen Stadtgebiet, v. a. Oesdorf.

Im Zuge der Erweiterung der Lidl-Filiale sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Die Stadt geht davon aus, dass die zukunftsgerechte Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandel-Standortes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

6. Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Nahversorgungskonzept

Die Stadt Bad Pyrmont hat im Jahr 2023 zur künftigen planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels ein Nahversorgungskonzept erstellen lassen. Neben der Untersuchung der zentralen Versorgungsbereiche wurde auch die Absicht der Fa. Lidl zur Vergrößerung der Verkaufsfläche ihres bestehenden Marktes an der Bahnhofstraße 63 am gleichen oder einem anderen geeigneten Standort betrachtet. Die Ergebnisse wurden 2023 vorgestellt und vom Rat der Stadt am 12.10.2023 als städtebauliche Leitlinie beschlossen¹⁰.

⁹ Vgl. Kap. I.6, S. 11ff.

¹⁰ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln 2023: Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Pyrmont; Fassung vom 10.08.2023; 31 Seiten.

Bei der Analyse der bestehenden Situation wurden der Nahversorgung dienende Angebote in Bad Pyrmont in den Blick genommen, auch die unterschiedlichen existierenden Lebensmittel-Discounters.

Zur Lidl-Filiale im Plangebiet enthält das Gutachten folgende Aussagen:

„Im Vergleich zu dieser Penny-Filiale übernimmt Lidl eine Versorgung für mehr Verbraucher im östlichen und nördlichen Stadtgebiet. Würde die Lidl-Filiale in der Bahnhofstraße nicht mehr betrieben werden und eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht erfolgen, so wäre dieses Stadtgebiet unterversorgt (GMA 2023, S. 28).

Die Lage der Lidl-Filiale für die Wohngebietsversorgung fällt im Vergleich zur Penny-Filiale günstiger aus. Da Lidl seit Jahren bestrebt ist, eine größere Einheit zu bauen sowie aufgrund dessen Versorgungsbedeutung, sollte die Erweiterung von Lidl priorisiert werden“ (GMA 2023, S. 28).

In der Innenstadt stehen keine Flächen zur Verfügung, welche für einen Supermarkt oder auch als Verlagerungsstandort eines Discounters aufbereitet werden können. Im Nahversorgungszentrum Schillerstraße wäre zwar eine Fläche unter Einbeziehung von benachbarten und bebauten Grundstücken für einen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter vorhanden. Durch einen dritten Lebensmitteldiscounter würde jedoch die Versorgungsstruktur im westlichen Stadtgebiet (Holzhausen) nicht qualitativ verbessert werden. Insofern leistet eine Verlagerung von Lidl in das Nahversorgungszentrum Schillerstraße keinen Beitrag zur Verbesserung der Versorgungsqualität in Holzhausen und sollte nicht weiterverfolgt werden“ (GMA 2023, S. 28).“

Die Untersuchung leistet damit bereits einen Vergleich der potenziellen Standortalternativen zur Planung, die Verkaufsfläche am existierenden Standort zu vergrößern.

Auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lidl-Discounters am bestehenden Standort müsste allerdings die Kriterien zu erfüllen, die nach dem LROP für neue Einzelhandelsprojekt gelten (vgl. I.5, S. 4), u. a. das Integrationsgebot.

Das **Integrationsgebot** des LROP bedeutet, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen, nur innerhalb der **städtebaulich integrierten Lagen** zulässig sind. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Da die Kriterien des Integrationsgebotes nicht vollständig erfüllt werden, ein anderer geeigneter Standort nicht ermittelt werden konnte, wurde für eine mögliche Erweiterung des Lidl-Marktes geprüft, ob von der **Ausnahmeregelung zum städtebaulichen Integrationsgebot** Gebrauch gemacht werden kann.¹¹

¹¹ Die Ausnahmeregelung (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung S. 28) soll gemäß LROP angewandt werden, um der „flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuan siedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Anwendung der Ausnahmeregelung setzt u.a. voraus, dass diese auf einer städtebaulichen Konzeption beruht, in diesem Fall das Nahversorgungskonzept der GMA (2023).

Ergebnisse der Überprüfung der Voraussetzungen für den Lidl-Standort¹²

Das LROP 2017 gibt Voraussetzungen vor, welche für die Anwendung der Ausnahmeregelung zu erfüllen sind. Die Überprüfung durch GMA (2023) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es muss sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln.

Bei der Erweiterung von Lidl auf ca. 1.450 m² Verkaufsfläche (Stand 2023, jetzt 1.540 m² VK) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Betrieb hat heute bereits ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und ist großflächig.

- Mindestens 90 % periodische Sortimente.

Diese Voraussetzung wird entsprechend im Bebauungsplan geregelt werden. Lidl strebt eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² an, d.h. max. 145 m² (Stand 2023, jetzt 154 m²) dürfen auf aperiodische Sortimente entfallen.

- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes.

Der Standort befindet sich nicht im Außenbereich, sondern innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bad Pyrmont.

- Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Diese Voraussetzung bedeutet nicht, dass mehrere tausend Einwohner im fußläufigen Nahbereich leben müssen, sondern bezieht sich vielmehr auf den räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Dieser räumlich funktionelle Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht zu den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten.

- Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.

Die einzige innerstädtische Potenzialfläche angrenzend an den KiK-Textildiscounter kommt für die Verlagerung aufgrund der geringen Größe nicht in Frage. Die Fläche im Nahversorgungszentrum Schillerstraße ist in versorgungsstruktureller Hinsicht nicht zweckmäßig.

- Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle an der Helenenstraße (ca. 150 m vom Standort entfernt) und den Bahnhof (ca. 330 m vom Standort entfernt) ist die Lidl-Filiale in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden.

verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“ (GMA 2023, S. 28)

¹² GMA 2023, S. 29/ 30

NAHVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT BAD PYRMONT

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Tabelle 6 Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	erfüllt?
Einzelhandelsgroßprojekt	Bestandsobjekt mit ca. 1.040 m ² Verkaufsfläche, Vergrößerung auf ca. 1.450 m ² Verkaufsfläche geplant	ja
mind. 90% periodische Sortimente	Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan begrenzt auf max. 145 m ² für aperiodische Sortimente	ja
Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes	kein Außenbereich	ja
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung nördlicher und östlicher Richtung	ja
Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Flächenkapazitäten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Schillerstraße verbessert nicht die Versorgungsqualität in Holzhausen	ja

GMA-Darstellung 2023

Abb. 1: Erfüllung der Ausnahmekriterien (GMA 2023, S. 30)

„Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung [zum Integrationsgebot] für den Standort gegeben sind. Da die Erweiterung und Verlagerung der Lidl-Filiale für die Versorgungsstruktur im östlichen, aber auch nördlichen Stadtgebiet wichtig ist und kein Standort in städtebaulich integrierter Lage in diesem östlichen Stadtgebiet zur Verfügung steht, kann der jetzige Standort ausnahmsweise herangezogen werden“ (GMA 2023, S. 29).

Mit dem Nahversorgungskonzept liegt das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept für Bad Pyrmont vor, um von der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot Gebrauch zu machen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind darüber hinaus die weiteren Ziele/ Kriterien Raumordnung abzuprüfen: Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Abstimmungsgebot. Dazu wurde ein Auswirkungsanalyse vergeben. Zu den Ergebnissen vgl. Abschnitt I.5 .

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches bereits als „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Lebensmittel-Discount“ aus. An der Südwestspitze des Plangebietes ist eine „Grünfläche/ Straßenbegleitgrün“ dargestellt und an der Einmündung der Waldecker Straße eine „örtliche Hauptverkehrsstraße“.

Die Darstellungen ergeben sich aus der folgenden Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 76/17:

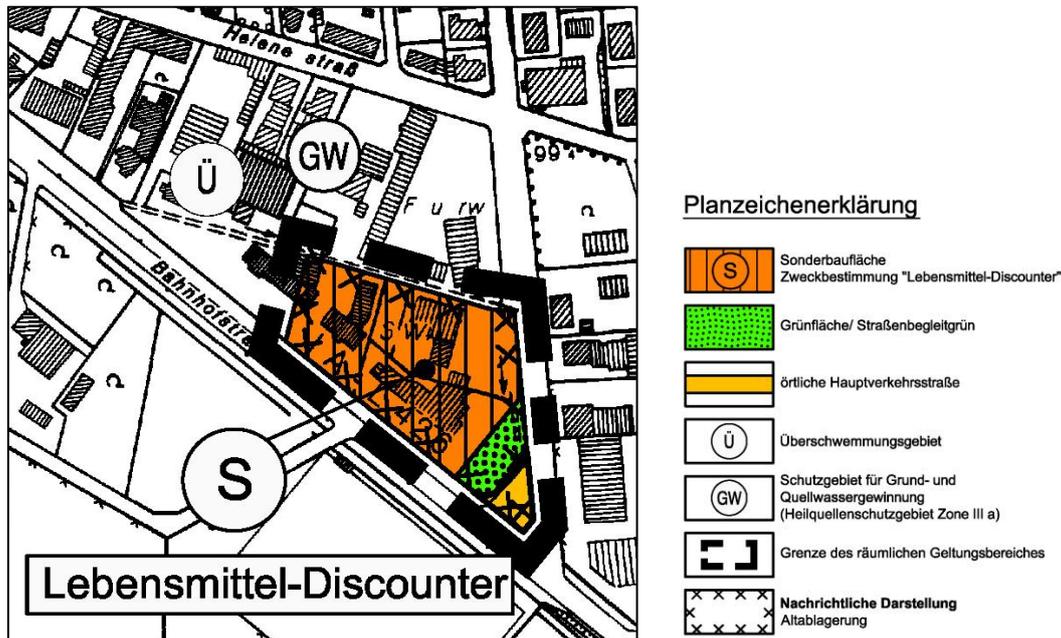


Abb. 2: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 67/17 (ohne Maßstab, genordet)

Den geltenden Verordnungen entsprechend sind das Überschwemmungsgebiet und das Heilquellenschutzgebiet als nachrichtliche Darstellung übernommen. Gekennzeichnet ist auch die im Plangebiet vorhandene Altablagerung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Lebensmittel-Discounter“ (SO) werden zum ganz überwiegenden Teil aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Lediglich die Überplanung des Verkehrsgrüns und Teilen der im Flächennutzungsplan dargestellten „örtlichen Hauptverkehrsstraße“ führt zu einer geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2).

Die geringfügige Erweiterung des Nahversorgungsstandorts entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Daraus ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

8. 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. Außerdem ergibt sich aus den Zielen der Raumordnung ein Abstimmungsgebot.

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Aufgrund der Ergebnisse Auswirkungsanalyse der GMA geht die Stadt davon aus, dass sich aufgrund der Planung keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die benachbarten Gemeinden ergeben.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage und Größe des Plangebiets, aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand des Stadtteils Oesdorf der Stadt Bad Pyrmont im Bereich der Einmündung der Waldecker Straße in die Bahnhofstraße. Es handelt sich um den bestehenden Standort des Lebensmittel-Discounters Lidl, der eine Modernisierung und Erweiterung seiner Verkaufsfläche plant.

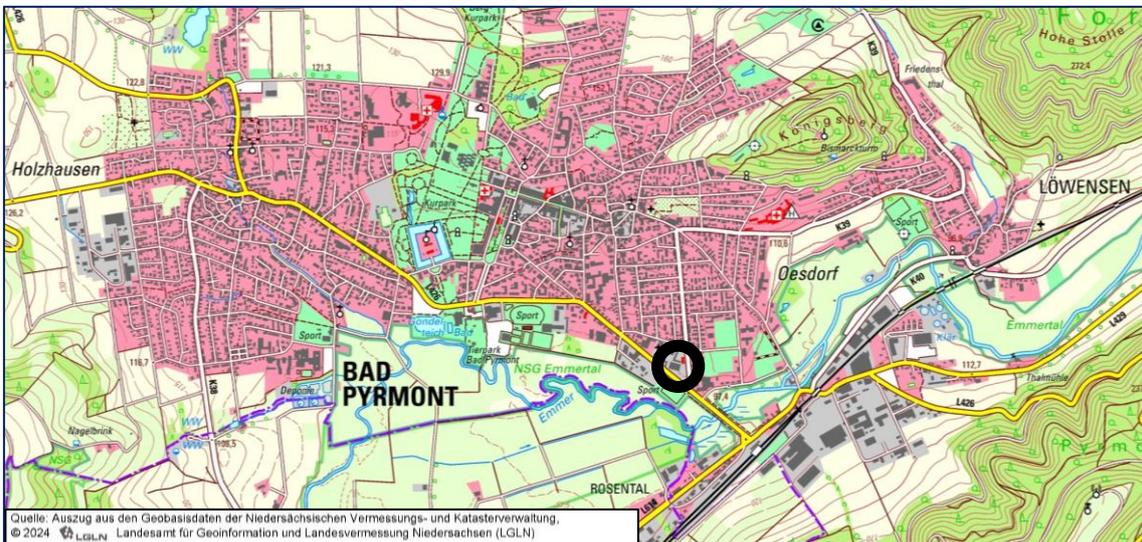


Abb. 3: Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst rd. 7.730 m², die derzeit vom Lebensmittel-Discounter Lidl einschließlich der zugeordneten Parkplätze genutzt werden. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Grünfläche (sogenanntes „Verkehrsgrün“) (vgl. den Luftbildausschnitt in Abb. 4, Seite 12).

Entlang der Grundstücksgrenze zur Waldecker Straße und zur Bahnhofstraße verläuft ein Fuß- und Radweg. Nördlich grenzen die Feuerwache sowie einzelne Gewerbebetriebe an. Südlich angrenzend verläuft die Bahnhofstraße, die eine örtliche und überörtliche Erschließungs- und Verbindungsfunktion aufweist. Südlich der Bahnhofstraße befindet sich in Höhe des Plangebietes ein Sportplatz, an den südlich und westlich weitläufige Freiflächen angrenzen, die zum Überschwemmungsgebiet der Emmer gehören.

Die Bereiche nördlich und nordwestlich des Plangebiets sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt, die sich im Einzugsbereich des geplanten Lebensmittel-Discounters befinden. Über die Waldecker Straße und Bahnhofstraße sind diese Nutzungen an das Plangebiet angebunden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Stand März 2022

2. Ursprungsplan/ betroffene Änderungsfassungen

Mit der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 1.83.0 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ überplant. Es handelt sich um die 5. Änderung des Ursprungsplans.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung betrifft allerdings keine Flächen mehr, für den die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, sondern überwiegend die Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans (Nr. 1.83.4, vgl. Abb. 7, S. 14) und in einer kleinen Teilfläche die Fassung der 1. Änderung (Nr. 1.83.1, vgl. Abb. 6, S. 13).

Die folgende Abbildung zeigt die Flächen der jeweiligen Fassungen des Bebauungsplans 1.83, die mit dieser Planung überplant werden.



Abb. 5: Bebauungspläne, die teilweise überplant werden

Mit der 4. Änderung wurde für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ festgesetzt. Allerdings wurde mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² und die maximal zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,85 beschränkt. Diese Begrenzungen stimmen mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt nicht mehr überein. Außerdem ist die angestrebte Erweiterung des LIDL-Marktes hinsichtlich der Stellplatzflächen und der Baumanpflanzungen nicht mit den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen.

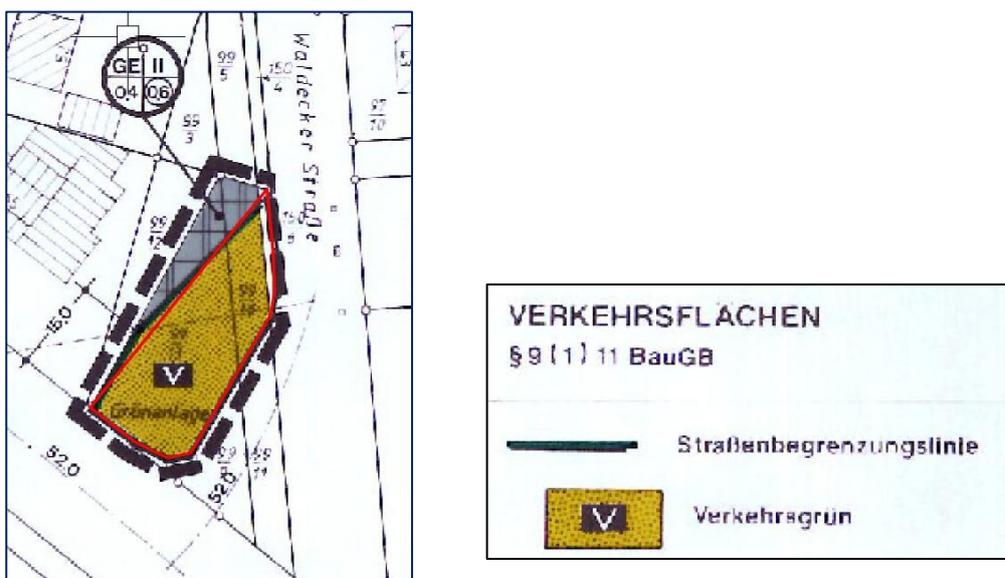


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1.83.1, überplante Fläche = rote Umrandung

werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler in den zentralen Versorgungsbereichen berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Zur Erläuterung der geplanten Nutzung ist in Abb. 8, Seite 15, die aktuelle Planung der Fa. Lidl für den Ersatzneubau dargestellt.

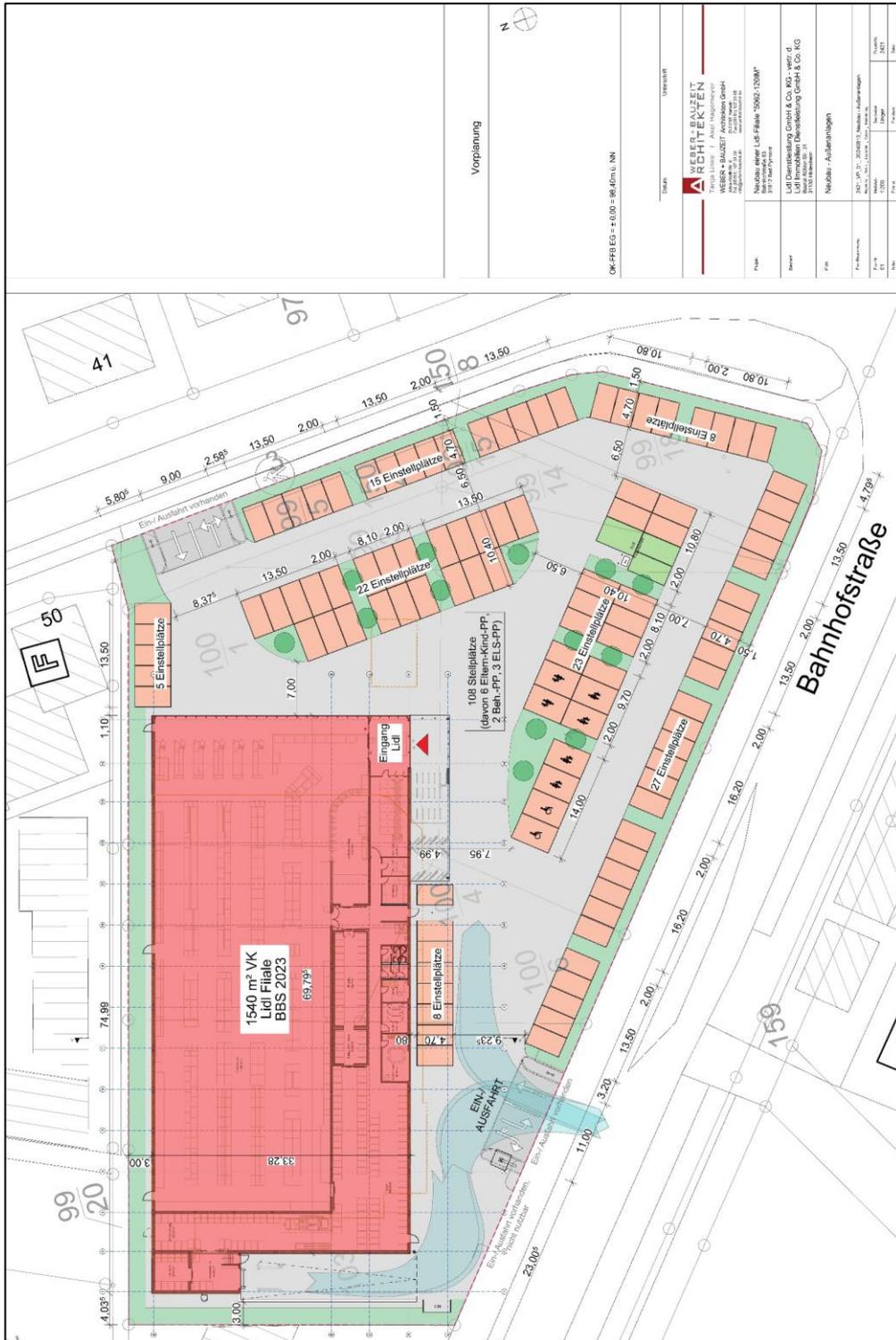


Abb. 8: Planung für einen Ersatzneubau der Lidl-Filiale (Stand 08/2024)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) unverändert aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 1.83.4 übernommen und wie bisher mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zusätzliche Grundflächen benötigt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 genügt im vorliegenden Fall nicht, die erforderlichen Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen unterbringen zu können. Daher wird mit § 2 der Textlichen Festsetzungen ermöglicht, die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zu überschreiten. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet entstehen durch die Vergrößerung der Stellplatzfläche keine Beeinträchtigungen der Hochwasserabflussverhältnisse.

Damit wird gleichzeitig gewährleistet, dass mindestens 10 % der Grundfläche unversiegelt bleibt und nach den Vorschriften der NBauO zu begrünen ist.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt wie im Bebauungsplan Nr. 1.83.4 (unverändert) durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von einem Vollgeschoss und die Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m über der Höhe der Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Mit textlicher Festsetzung wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, so dass die Vorschriften für eine offene Bauweise ohne Einschränkungen zur Gebäudelänge gelten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters möglich ist.

3. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandenen und bewährten Ein- und Ausfahrten zur Bahnhofstraße und zur Waldecker Straße (vgl. Abb. 8, S. 15), die damit gesichert ist.

Das Plangebiet ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV mit zwei Buslinien angeschlossen (Bahnhofstraße und Helenenstraße).

4. Nachrichtliche Übernahmen

a) Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Emmer (Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Emmer im Landkreis Hameln- Pyrmont, veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 7/2006, S. 1122). Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

b) Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone A (quantitativer Schutz) und der Schutzzone III/ 2 (qualitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont¹³ (vgl. Abb. 9, S. 17 und Abb. 10, S. 17).

Daher ist bei der Umsetzung der Planung, insbesondere einem möglichen Ersatzneubau voraussichtlich für die „Handlungen“ Baumaßnahmen, Errichtung/ Erweiterung baulicher Anlagen und der Betrieb der neuen Nutzung eine Genehmigung der zuständige Wasserbehörde erforderlich.

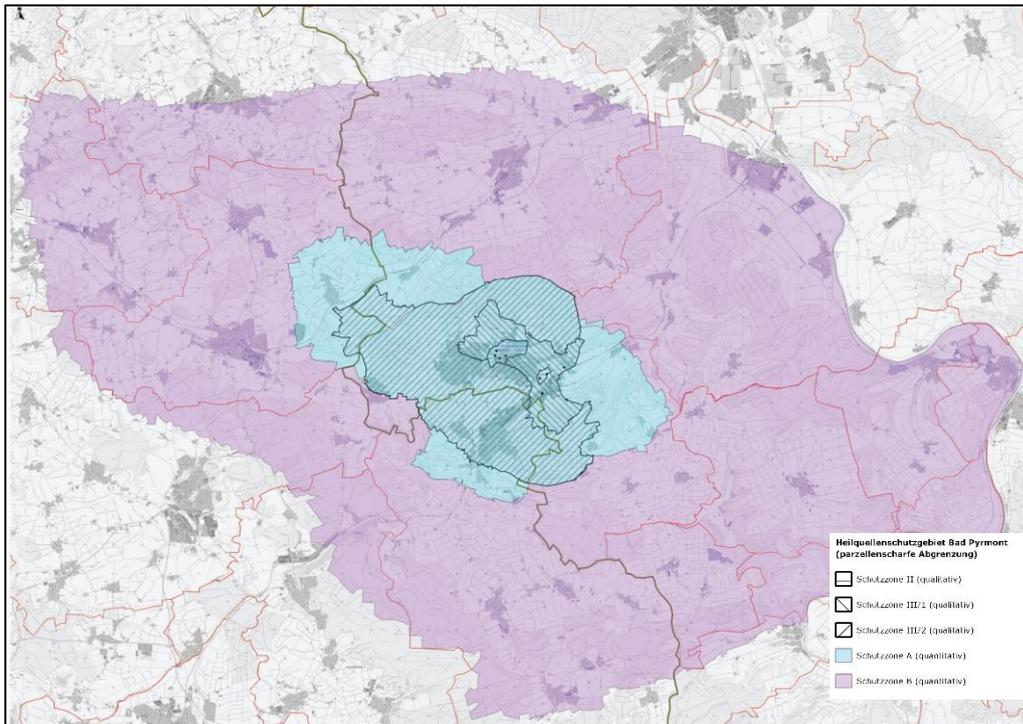


Abb. 9: Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont, Übersichtskarte (Heilquellenschutzgebiets-VO Bad Pyrmont vom 06.04.2020, Anlage 1)



Abb. 10: Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont, Lage der Qualitativen Schutzzonen, Ausschnitt; (Heilquellenschutzgebiets-VO Bad Pyrmont vom 06.04.2020, Anlage 2)

¹³ Heilquellenschutzgebietsverordnung für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont vom 28.04.2020.

Da nach dem derzeitigen Planungsstand auch ein Ersatzneubau und dessen Betrieb gegenüber dem bisherigen Bestand nur zu unwesentlichen Veränderungen führen wird, geht die Stadt davon aus, dass - vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Behörde – mit der Erteilung einer solchen Genehmigung zu rechnen, diese jedenfalls nicht ausgeschlossen ist¹⁴.

5. Flächenübersicht

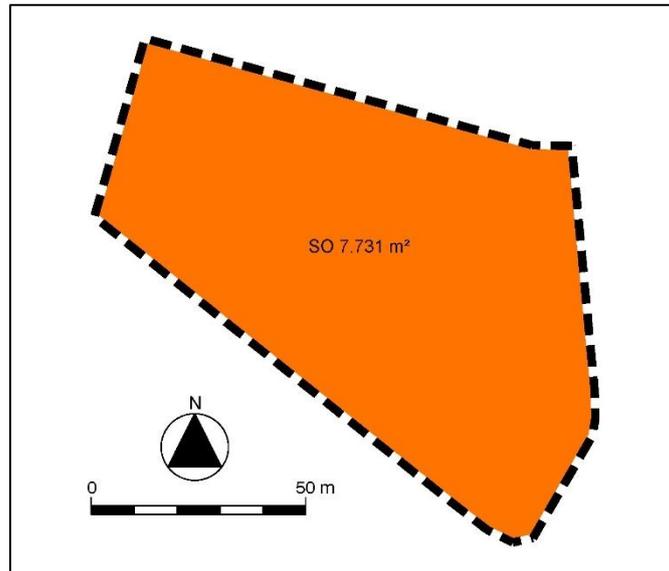


Abb. 11: Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Stadt erforderlich. Es entstehen daher auch keine Kosten, die zu finanzieren sind.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der geschilderten Eigentumsverhältnisse kann das Plangebiet ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung der betroffenen Belange

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen an einem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort geschaffen. Nach dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE - (BauR 11/98, S. 1198) ist in diesem Fall Richtschnur der planerischen Abwägung, dass sich die Stadt hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens macht. Das ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt muss die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand ihrer Abwägung

¹⁴ Die Baugenehmigung für das Bestandsgebäude vom 28.06.2007 war mit entsprechenden Auflagen erteilt worden (A 4 der Baugenehmigung auf S. 2).

machen. Die Abwägung hat insbesondere **die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Aspekte** in den Blick zunehmen und in bewusster Kenntnis der insoweit erkennbaren negativen Betroffenheiten abwägend darüber zu befinden, ob die mit der Planung verfolgten (positiven) Zielsetzungen es im konkreten Fall rechtfertigen, die etwaigen negativen Auswirkungen in den vom Gesetzgeber ausdrücklich genannten städtebaulich relevanten Problemfeldern hinzunehmen. Insoweit präzisiert und konkretisiert § 11 Abs. 3 BauNVO das, was gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8.a) BauGB mit dem städtebaulich relevanten „Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ ohnehin generell Gegenstand des Abwägungsprogramms nach § 1 Abs. 7 BauGB ist.

§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und nicht in den anderen Baugebieten. Aus dieser Zielrichtung der Vorschrift ergibt sich, „dass es sich stets um nachteilige Auswirkungen handeln muss“ (so Fickert / Fieseler, Komm. zur BauNVO, 8. Aufl., § 11, Rdnr. 21).

A. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wurden bereits oben in Abschnitt I. 5 behandelt. Danach ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nachteilige Auswirkungen entstehen nicht.

B. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

1. Schädliche Umwelteinwirkungen

Für den Bebauungsplan 1.83.4 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ (4. Änderung des Bebauungsplans), mit dem der großflächige Einzelhandel an diesem Standort bauplanungsrechtlich vorbereitet worden ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹⁵. Damals wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden. Empfohlen wurde, zur Einhaltung der Maximalpegel in der Nachtzeit den Lkw-Anlieferverkehr zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr grundsätzlich auszuschließen. Hinsichtlich der Immissionen, die von den Kühl- und Abluftanlagen im nordöstlichen Dachbereich des Marktgebäudes verursacht werden, wurde eine Unterschreitung der maßgeblichen Nachtrichtwert für Gewerbegebiete um rd. 10 dB(A) festgestellt.

Soweit die baulichen Anlagen, insbesondere die Anlagen zur Kühlung und Lüftung eines Ersatzneubaus wesentlich von den bestehenden Anlagen in der Form abweichen, dass mit stärkeren Emissionen zu rechnen ist, ist die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften erneut zu prüfen. Dies gilt auch, wenn sich hinsichtlich der Anlieferzeiten oder des Parkplatzverkehrs wesentliche Änderungen ergeben.

¹⁵ Bonk, Maire, Hoppmann (BMH) GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.83.4 "Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße" der Stadt Bad Pyrmont, Stand: 13.9.2006.

Aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens ist nicht mit einer deutlich größeren Zahl an Kundinnen und Kunden zu rechnen. Außerdem wird damit gerechnet, dass es bei den verwendeten Verkehrsmitteln eine leichte Verschiebung von privaten PKWs zu Fahr- und Lastenrädern und zum ÖPNV geben wird. Deshalb ist auch geplant, die Zahl der PKW-Parkplätze nur unwesentlich zu erhöhen. Außerdem wird die voraussichtlich kontinuierlich zunehmende Zahl von E-Fahrzeugen ebenfalls die Geräusentwicklung deutlich reduzieren.

Insgesamt rechnet die Stadt nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch induzierte Lärmentwicklung.

2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs, Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung sowie die Abfallbeseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme und dergl. (vgl. Fickert / Fieseler, a.a.O. Rdnr. 25.2).

Nachteilige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ergeben sich durch die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters nicht. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkung des bestehenden Vorhabens wurden in einer Verkehrstechnischen Stellungnahme vom 18.19.2006 durch das Büro Zukunftsorientierte Verkehrsplanung, Dipl.-Ing. Ulfert Hinz, Langenhagen, beurteilt. Damals wurden festgestellt, dass für den der Knotenpunkt L 424 / K 39 bis zum Ende des damaligen Prognosezeitraums 2020 ggfs. die Signalisierung des Knotenpunkts erforderlich wird. **Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wird im weiteren Planverfahren überprüft.**

Die Anbindung des Lidl-Marktes an die L 426 verfügt nach der verkehrstechnischen Stellungnahme über eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

4. Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

5. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Durch die geplante Neuordnung der Verkaufsflächen soll ein leistungsfähiger Einzelhandelsstandort gesichert und entwickelt werden, durch den die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet und verbessert wird.

Nachteilige Auswirkungen könnten sich dadurch ergeben, dass vorhandene Betriebe verdrängt werden. Für die Verbraucher entstünden dann längere Wege zum Einkaufen. Wie die Wirkungsanalyse zeigt, ist diese Gefahr nicht gegeben.

6. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden

Durch das Projekt dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es soll vermieden werden, dass durch das Einzelhandelsgroßprojekt Angebote für den allgemeinen täglichen Bedarf in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt und in benachbarten Gemeinden in ihrem Bestand gefährdet werden. Wie in Abschnitt I.6., Seite 6 ausgeführt, entspricht die Planung der mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt festgelegten strategischen Ausrichtung.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht gegeben. Das wird durch die Auswirkungenanalyse belegt.

7. Altlasten

Im Plangebiet ist eine Altlast verzeichnet. Es handelt sich lt. NIBIS® - Kartenserver um die Altlast mit der Standortnummer 2520034028 (vgl. Abb. 12, S. 21). „Im westl. Grundstücksbereich wurde nach Angaben der zuständigen Behörde und älterer Gutachten in den 50-er und 60-er Jahren eine chemische Reinigung betrieben. Reinigungsabfälle (PER-haltige Kieselgurschlämme) sollen dort in eine Geländesenke verfüllt worden sein“¹⁶. Diese Altlast war also bereits vor der erstmaligen Errichtung des bestehenden Einzelhandelsvorhabens bekannt. Daher wurden vor der Erteilung der Baugenehmigung für die bestehende Nutzung mehrere Gutachten zur Beurteilung der Altlast, der damit verbunden Risiken und der Optionen zur Berücksichtigung der Altlast bei den damaligen Baumaßnahmen erstellt¹⁷.

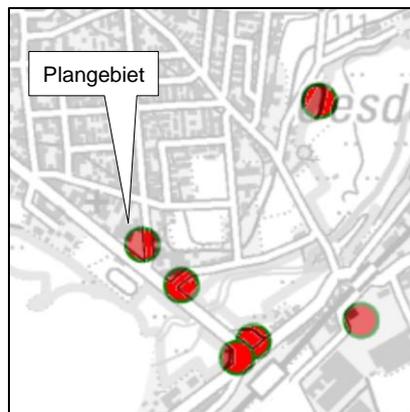


Abb. 12: Altablagerungen/ Altlasten im Plangebiet (NIBIS® - Kartenserver, Zugriff: 21.10.2024)

Basierend auf diesen Gutachten wurde eine Gründungsplanung für das damalige Bauvorhaben entwickelt und mit der zuständigen Bodenbehörde abgestimmt, die den Anforderungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gerecht wird.

Bei der Planung eines Ersatzneubaus und der Umsetzung der Planung sind die Vorschriften des BBodSchG zur Altlastenthematik zu beachten.

¹⁶ Krauss & Partner 2004: Zusammenfassende Bewertung der Untergrundsituation – Neubau eines Lidl-Marktes; Gutachten im Auftrag der Fa. Lidl, Stand 9.6.2004

¹⁷ Gutachten der Fa. Krauss & Partner GmbH vom 22.01.2004, 23.3.2004 und 09.06.2009. Fa. Dr. Härig Umwelttechnik GmbH (Gutachten zur Beurteilung des Baugrunds und der Gründung vom 29.06.2006 sowie dem Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung vom 24.08.2006). Geologisches Büro Dipl.-Geol. R. Hempel, Geotechnisches Bodengutachten vom 05.06.2008).

8. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet „Emmer“ gemäß Verordnung vom 26.07.2007 (Verordnungsfläche, vgl. Abb. 13, S. 22).

Bei der Planung sind daher die Vorschriften des § 78 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu beachten. In der Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. unveränderte GRZ) geht die Stadt davon aus, dass auch der geplante Ersatzneubau den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stadt geht daher davon aus, dass - vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde – mit der Erteilung einer Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG gerechnet werden kann¹⁸.



Abb. 13: Überschwemmungsgebiet „Emmer“ gem. VO vom 26.07.2007, Ausschnitt (Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff 18.11.2024)

9. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereichs haben nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

¹⁸ Für die bestehende Nutzung/ die Errichtung der baulichen Anlagen war eine Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt worden (43.1-23/3-01 vom 20.6.2007).

10. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.83.4 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1.83.5 nur geringfügig erhöht (von 0,8 auf 0,9).

Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen werden nicht übernommen. Aufgrund der Regelungen des § 32a NBauO ist bei offenen Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Anpflanzung von Bäumen würde die Eignung der Parkplätze durch Solarenergieanlagen in Frage stellen. Die Stadt hat sich daher zur Förderung der erneuerbaren Energien und damit gegen eine Verpflichtung zur Begrünung der Stellplätze entschieden.

Insgesamt wird sich der Umweltzustand durch diesen Bebauungsplan nicht wesentlich verändern.

Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten und bereits baulich genutzten innerstädtischen Bereich keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten erwarten lässt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten aller Voraussicht nach nicht ein.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „FFH-Gebiet 113 Emmer“ liegt rd. 150 m südlich des Plangebiets. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen und der geplanten Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes sind negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auszuschließen.

a) Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher gelten Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die auf Grund Planung zu erwarten sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

b) Bodenschutz, Fläche, Belange der Landwirtschaft

Ziel der Planung ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines bestehenden großflächigen Einzelhandels an einem bestehenden Standort, um diesen dort langfristig zu sichern (Erweiterung und Ersatzneubau). Damit wird vermieden, dass in der Zukunft der Markt am bestehenden Standort wegen unzureichender Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit geschlossen und am Stadtrand auf bislang nicht versiegelten Flächen neu errichtet werden muss. Dies fördert die Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes und wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Bisher unversiegelte Flächen werden bei Umsetzung der Planung durch einen Ersatzneubau mit den erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze) voraussichtlich nur in sehr geringem Anteil in Anspruch genommen; betroffen ist das sogenannte „Verkehrsgrün“ (Bezeichnung nach dem gültigen Bebauungsplan) am Südostrand des Geltungsbereiches.

VI. Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Diese schafft der Bebauungsplan.

VII. Zusammenfassende Gewichtung

Insgesamt fördert der Bebauungsplan das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Förderung dieses wichtigen öffentlichen Belangs wird erreicht, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.