

# Stadt Schneverdingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78

### „SO Großflächiger Einzelhandel Inseler Straße / Marktstraße“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 „Inseler Straße / Marktstraße“  
mit örtlicher Bauvorschrift

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Geplant ist, einen bereits vorhandenen Discounter in einer bedarfsgerechten Größe zu erweitern, indem ein Neubau erstellt wird, ca. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Stellplatzfläche soll in diesem Zuge umstrukturiert werden, so dass trotz vergrößerter Marktfläche die Anzahl der Stellplätze etwa gleich bleibt. Die Stadt möchte eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ortskern gewährleisten und Synergieeffekte mit anderen Versorgungseinrichtungen festigen. Mit der Standortwahl des Plangebietes und dem geplanten Versiegelungsmaß wird eine Minimierung der Eingriffe sichergestellt, da der Standort sich bereits großflächig als versiegelt und anthropogen überprägt darstellt. Zur Vermeidung von für das Ortsbild als störend empfundenen Werbeanlagen wird Fremdwerbung nicht zugelassen. Ferner werden Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass u.a. durch die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung) und der Anordnung und Ausführung der lärmintensiven Einrichtungen (Anlieferzone und Schneckenverdichter) im östlichen Bereich des Plangebietes, keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu erwarten sind. Eine betriebsbedingte nächtliche Parkplatznutzung ist durch die zu Grunde gelegten Anliefer- und Öffnungszeiten ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist in den angrenzenden Reinen und Allgemeinen Wohngebieten die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe und somit des Schutzgutes Mensch / Gesundheit sind nicht erkennbar.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden optischen Abschirmung nach Norden wird nicht nur der Erhalt der bestehenden Gehölze festgesetzt, sondern diese werden auch noch ergänzt durch eine durchgängige wintergrüne Heckenpflanzung, die bis an die Inseler Straße herangeführt wird, sowie eine Erhöhung der bereits vorhandenen Aufwallung nördlich des Marktgebäudes. Darüber hinaus werden eine Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie ergänzende Unterpflanzungen / Randbepflanzungen im Bereich der bereits vorhandenen Gehölze vorgesehen.

Als für den Artenschutz relevant waren im vorliegenden Fall die Siedlungsgehölze aus einheimischen Baumarten anzusprechen, welche ganz überwiegend erhalten werden konnten. Im Bereich des zu erstellenden Regenrückhaltebeckens und in dessen nordöstlichen Anschluss konnte ein vollständiger Erhalt der Gehölze nicht gewährleistet werden. Festgesetzt wird hier jedoch eine Randeingrünung auf einer Tiefe von 8,0 m, um auch hier den Belangen des Ortsbildes und insbesondere der nachbarschaftlichen Abschirmung nachzukommen.

Die im Übergang zum Wohngrundstück Ahornweg 12 gelegenen Ahornbäume konnten aufgrund ihres Alters und des damit verbundenen Kronenumfanges, von dem eine erkennbare Beeinträchtigung des Wohngrundstücks ausgeht, nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür eine Ersatzpflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vor. Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes sollten diese, wie auch alle anderen, Gehölzfällungen ausschließlich

zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.

Auch aus der zusätzlich im Sinne einer rechtlichen Absicherung erfolgten UVP-Vorprüfung ergaben sich keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Nachdem seitens der Öffentlichkeit umfangreiche Anregungen und Hinweise bereits im Vorfeld (altes Verfahren zum B-Plan Nr. 77) sowie zum Vorentwurf vorgetragen wurden, die in der Entwurfsfassung - soweit im Rahmen der Bauleitplanung möglich - überwiegend berücksichtigt wurden, wurden im Zuge der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgelegt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

Landkreis Heidekreis: Seitens der Raumordnung wurde nochmals auf den Entwurf es LROP 2016 hingewiesen, was mit Blick auf die in der Begründung dazu enthaltenen Ausführungen zur Kenntnis genommen wurde. Es wurde zudem empfohlen, das schalltechnische Gutachten um einige grundlegende Angaben zu vervollständigen, die bereits in der Entwurfs-Begründung des B-Plans enthalten waren. Dem wurde im Sinne einer redaktionellen Anpassung nachgekommen. In den textlichen Festsetzungen wurde der Verweis auf eine andere textliche Festsetzung redaktionell korrigiert.

Der BUND, Ortsgruppe Walsrode, regte eine Fassadenbegrünung an, was jedoch seitens des Vorhabenträgers mit Blick auf mögliche langfristige Beeinträchtigungen des Mauerwerks abgelehnt wurde. Auch der Anregung, die Ahornbäume zu erhalten, konnte nicht gefolgt werden, die Begründung enthält dazu bereits hinreichende Aussagen. Die Vorschläge des BUND zur Eingrünung des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie zur Stellplatzbegrünung wurden in die Begründung aufgenommen und insofern berücksichtigt. Hinsichtlich der Forderung von mind. 12 überdachten Fahrradabstellplätzen wird auf die konkrete Vorhabensplanung und die Anforderungen im Zuge der Baugenehmigung verwiesen. Von verbindlichen Regelungen im Verfahren wird abgesehen.

Der Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen von der L 170 wurde zur Kenntnis genommen, entbehrt jedoch angesichts der geplanten Nutzung und der räumlichen Lage des Plangebietes praktisch jeder Bedeutung.

## **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Standortfrage bzw. die Frage nach alternativen Standorten wurde bereits im Zuge der 52. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich erörtert, vgl. auch die entsprechende Zusammenfassende Erklärung.

Auch alternative Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der konkreten Gebietsnutzung und -aufteilung drängen sich nicht auf, insbesondere auch nicht unter Immissionsschutzaspekten, da die vorliegende Gliederung diesbezüglich ein Höchstmaß an Lärminderung für die Wohnanlieger bietet.

Stadt Schneverdingen, den 20.06.2017

L. S.

gez. Tabelaing

Zusammenstellung:  
H&P, Laatzten