

Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“

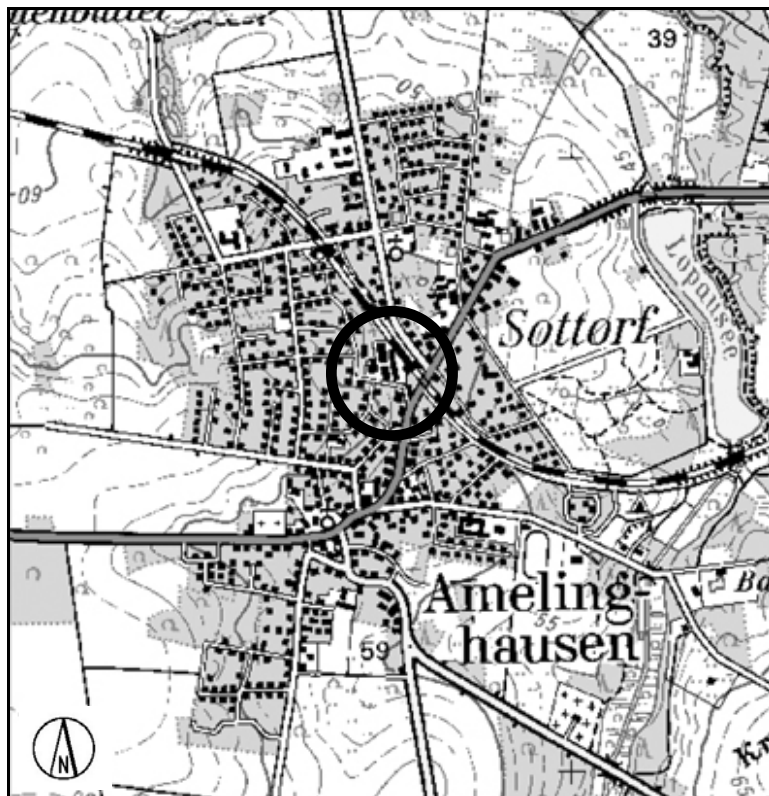
einschl. örtlicher Bauvorschriften
und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haselhoop“ der
Gemeinde Amelinghausen und
Teilaufhebung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Ortskern der
Gemeinde Amelinghausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

und Umweltbericht

gem. § 2a Nr. 2 BauGB

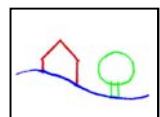


Kartengrundlage ©



Abschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1	Veranlassung	4
2	Aufgaben des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich und Zustand des Plangebietes	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Zustand des Plangebietes	5
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	7
4	Inhalte des Bebauungsplanes	12
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2	Örtliche Bauvorschriften	14
5	Belange von Natur und Landschaft/Eingriffsregelung	15
5.1	Veranlassung / Rechtsgrundlage	15
5.2	Ermittlung des Eingriffstatbestandes	15
5.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	17
6	Verkehr	19
7	Altlasten	21
8	Immissionsschutz	21
9	Ver- und Entsorgung	24
10	Flächenbilanz	26

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	27
1.1	Veranlassung, Rechtslage	27
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	27
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	29
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	32
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.3	Eingriffsregelung	40
2.4	Planalternativen	44
3	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44

3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	45
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	48
2	Verfahrensvermerke	62

Anlage 1:	Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs	63
------------------	--	-----------

Anlage 2 :	Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen	64
-------------------	---	-----------

Anlage 3:	Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haselhoop“	65
------------------	---	-----------

Anlage 4:	Ausschnitt aus dem aktuellen Verkehrskonzept der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH	66
------------------	---	-----------

Teil I Begründung

1 Veranlassung

Der Gemeindedirektor der Gemeinde Amelinghausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.1 „Haselhoop“ der Gemeinde Amelinghausen sowie die Teilaufhebung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Ortskern der Gemeinde Amelinghausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung – Gestaltungssatzung – ist erforderlich, da das Plangebiet des hier in Rede stehenden B-Planes Teilflächen der Gestaltungssatzung überlagert. Gleiches gilt für die Teilflächen des B-Planes Nr. 1, die aus Gründen des Immissionsschutzes in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 einbezogen und formal einer Teiländerung zugeführt werden.

Durch den B-Plan Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmitteldiscounters und eines Fachmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Rudolf Peters – Landhandel GmbH & Co. KG geschaffen werden. In diesem Zusammenhang werden die zur Darlegung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Darlegung der gesicherten Erschließung, Teilflächen des Grenzweges und der B 209 (Lüneburger Straße) in das Plangebiet einbezogen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen bezogen auf die Gemeinde Amelinghausen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten gemischten Bauflächen in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt/geändert werden.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes wird zur Sicherung der gestalterischen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil dieses B-Planes.

2 Aufgaben des Bebauungsplans

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

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

3 Geltungsbereich und Zustand des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Kernbereich Amelinghausens nördlich der Lüneburger Straße (B 209) und westlich der Bahnstrecke der OHE wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 50/3, 50/5 und 80/71,
- im Nordosten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 50/3, 44, 45 und 47,
- im Südosten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 47, 130/4 und 129/4 (Lüneburger Straße),
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 49/1 (Grenzweg), 80/71 und von der südlichen Grenze des Flst. 80/81 aus die Flurstücke 297/14 und 129/4 querend orthogonal auf das Flurstück 129/11 laufend,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 50/3, 50/2, 50/5, das Flurstück 49/1 querend, orthogonal auf das Flurstück 80/5 laufend sowie die westlichen Grenzen der Flst. 48, 297/14 (Lüneburger Straße) und das Flst 80/71 querend, orthogonal auf das Flst. 80/80 laufend.

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

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zentral in Amelinghausen, nördlich der Bundesstraße 209 (Lüneburger Straße) und westlich der Bahnanlage der OHE. Im Westen grenzt dem Planbereich ein Siedlungsbereich mit ausgeprägter Wohnbebauung, der im B-Plan Nr. 1 „Haselhoop“ planungsrechtlich u.a. als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist, an. Im unmittelbaren westlichen Anschluss an den in die B 209 einmündenden Grenzweg ist im B-Plan N. 1 ein Kerngebiet festgesetzt, das sich entlang des zur B 209 orientierten Grenzweges auch auf Teilflächen der Straße Jungfernstieg bezieht.

Im unmittelbaren Umfeld des zu beplanenden Geländes sind bereits beidseits der Lüneburger Straße und Oldendorfer Straße zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorhanden, die den zentralen Versorgungskern der Samtgemeinde und Gemeinde Amelinghausen kennzeichnen. Aus der hier beschriebenen städtebaulichen Situation ist ableitbar, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, da er sich nahtlos in den durch Handel- und Gewerbe geprägten Versorgungskern Amelinghausens einfügt und über direkt angrenzende öffentliche Verkehrsflächen an zentrale Verkehrswege angebunden ist.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der Rudolf Peters – Landhandel GmbH & Co. KG, die hier ein Saatgutcenter betreibt. Der bisherige Betrieb soll zu Gunsten der Entwicklung eines für Amelinghausen zentralen Versorgungszentrums, bestehend aus einem Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und einem Fachmarkt, vollständig auf die bisherige Zweigstelle im benachbarten Drögnendorfer verlagert werden. Im Rahmen der bisherigen Nutzung wurden auf dem Gelände große Hallengebäude und Silotürme errichtet, die überwiegend der Lagerung der Verkaufsgüter dienen. Diese befinden sich, mit Nord-Süd-Ausrichtung, im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, während der nördliche Abschnitt des Plangebietes aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes keiner Nutzung zugeführt wurde und sich als brachliegende Grünfläche darstellt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind Baum- und Strauchbestände vorhanden, die in Verbindung mit der dort nach Westen hin ansteigenden Böschungskante derzeit als natürliche räumliche Trennung zwischen Gewerbefläche und Wohnnutzung fungieren. Weitergehende Eingrünungen sind, abgesehen von kleineren Grünbeständen entlang Bahnstrecke und Grenzweg, nicht vorhanden.

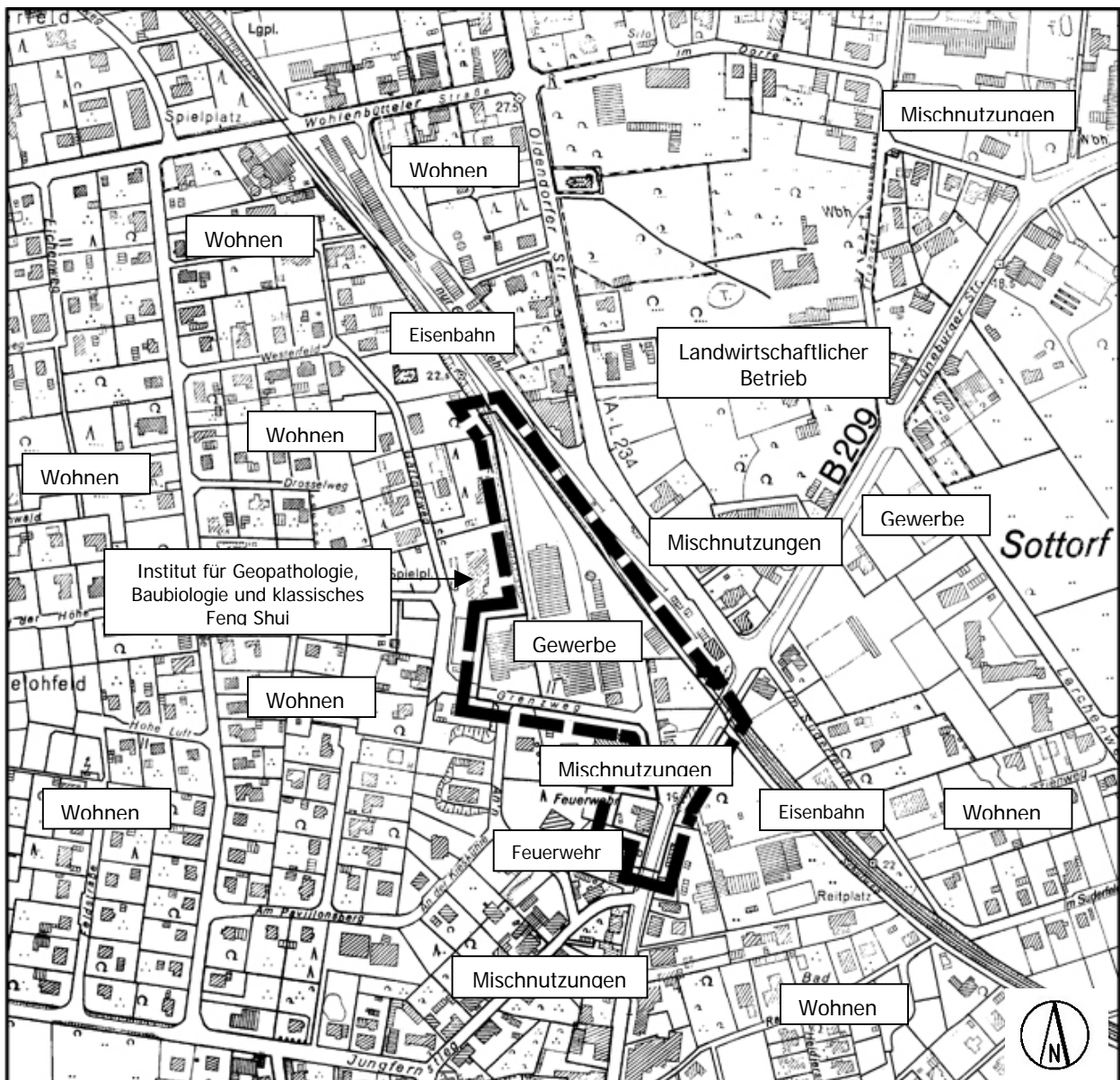
Im westlichen Bereich des Plangebietes, südöstlich des Betriebsgeländes der Rudolf Peters –

Landhandel GmbH & Co. KG, befinden sich zwei Wohn- bzw. Einzelhandelsnutzungen (Apotheke), die aus Gründen des Immissionsschutzes in die Planung aufgenommen wurden. Ebenfalls aus den v.g. Gründen wird das südlich des Knotenpunktes Lüneburger Straße/Grenzweg gelegene Gebäude (Lüneburger Straße 26) dem hier in Rede stehenden Plangebiet zugeordnet.

Das Plangebiet wird über den im Süden angrenzenden Grenzweg erschlossen und an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Grenzweg ermöglicht die direkte Anbindung an die sowohl örtlich als auch überörtlich bedeutsame Bundesstraße 209 (Lüneburger Straße). Die sich westlich des Plangebietes anschließenden Siedlungsbereiche werden ebenfalls über den Grenzweg mit dem Planbereich verbunden.

Da zur Erschließung des geplanten Einkaufszentrums im Bereich der Einmündung des Grenzweges in die B 209 bauliche Maßnahmen erforderlich sind und diese planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist die Einbeziehung der B 209 im Bereich der dem Straßenbauentwurf zu entnehmenden Baustrecke erforderlich. Der Straßenbauentwurf liegt dieser Begründung bei.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Änderungsbereiches, M 1:5.000 (i.O.), © GLL



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes, eines Discounters und eines Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.600 m² geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs geleistet und innerhalb des bestehenden Versorgungskerns Amelinghausens zu einer Abrundung und Ergänzung des vorhandenen Angebotes beigetragen werden. Gleichzeitig soll die geplante Nutzung eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des bisher bereits gewerblich genutzten Areals bewirken, so dass im Kernbereich Amelinghausens eine deutliche Steigerung der Attraktivität des betroffenen Umfeldes erzielt wird. In diesem Gesamtzusammenhang sollen die vorhandenen baulichen Anlagen vollständig abgebrochen werden.

Im Rahmen der Realisierung des B-Planes werden die bestehenden EDEKA- Märkte ihre bisherigen Standorte, südlich des Grenzweges und an der Lüneburger Straße, zu Gunsten einer größeren Verkaufsfläche aufgeben und innerhalb des Plangebietes eine neue Filiale eröffnen. Hierdurch wird dem Verbrauchermarkt eine Erweiterung des bestehenden Angebotes und eine zeitgemäße Präsentation von Waren einschl. der damit verbundenen ausreichenden Dimensionierung von Kundenparkplätzen etc. ermöglicht, was die Attraktivität des Marktes für die Kunden steigert und zur gestalterischen Aufwertung des gesamten Umfeldes des Plangebietes beiträgt. Mit der Planung eines Discounters wird den Wünschen der Einwohner Amelinghausens entsprochen, denen es trotz des bereits vorhandenen Angebots an Verbrauchermärkten (EDEKA, PENNY) noch an einem Lebensmitteldiscounter fehlt. Um eine mögliche Angebotsvielfalt zu gewährleisten, soll ein max. 800 m² Verkaufsfläche umfassender Fachmarkt bzw. mehrere kleinere Fachmärkte mit unterschiedlichen Sortimenten, z.B. Möbel, Bekleidung, Heimwerker- und Zoobedarf ebenfalls untergebracht werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Durchführung des B-Planes wird bzgl. des tatsächlich vorgesehenen Sortimentes auf der Grundlage der im B-Plan definierten Nutzungszulässigkeiten entschieden.

Durch die v.g. Sortimente des Fachmarktes können relative Versorgungslücken im Bereich des aperiodischen Bedarfs geschlossen und in Zuordnung zu den geplanten Grundversorgern eine sinnvolle Ergänzung der in Amelinghausen bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe geleistet werden. Auch hierdurch soll eine für den grundzentralen Ort Amelinghausen verträgliche Steigerung des Sortimentangebotes zu einer weitergehenden positiven städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Die durch diesen B-Plan bewirkte Nachnutzung des bisher gewerblich geprägten Areals wird auch zu einer gestalterischen Aufwertung des Ortszentrums im Bereich Lüneburger Straße, Grenzweg, Jungfernstieg und angrenzender Siedlungsbereiche beitragen, da die bisherigen und voluminös wirkenden Gewerbebauten entfernt und durch niedrig bleibende und hinsichtlich der äußeren Gestaltung sich einfügende Baukörper ersetzt werden.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich für die Gemeinde Amelinghausen aus der o.b. Versorgungssituation und der gleichfalls einzubeziehenden zukünftigen Versorgungsstrukturen, die sich insbesondere aus der Entwicklung der zukünftig im Südosten Amelinghausens entstehenden Wohnbereiche sowie der siedlungsstrukturellen Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Amelinghausens gegenwärtig und zukünftig ergeben.

Die B-Planung berücksichtigt insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die damit verbundene Versorgungssicherheit, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, da im Ortskern auch fußläufig erreichbare Versorgungseinrichtungen in Ergänzung zum bestehenden und historisch gewachsenen Versorgungskern geschaffen werden sollen. Ferner berücksichtigt diese Bauleitplanung die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, da neben der Verbesserung der Versorgungssituation auch ein Beitrag zur Stabilisierung der für Amelinghausen prägenden Versorgungsachse beidseits der Lüneburger Straße und Oldendorfer Straße (teilweise) geleistet werden soll. Darüber hinaus berücksichtigt der B-Plan die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Aus der bestehenden und insbesondere in Bezug auf Güter des periodischen Bedarfs defizitären Versorgungssituation ist zweifelsfrei der Handlungsbedarf, d.h. das Planungserfordernis für die Gemeinde Amelinghausen zur städtebaulichen Steuerung einer positiven Gemeindeentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ableitbar. Das Planungserfordernis wird auch vor dem Hintergrund der Attraktivitätssteigerung des Geschäfts- und Wohnumfeldes im Nahbereich des bisherigen Gewerbebetriebes Rudolf Peters Landhandel deutlich, da mit der städtebaulichen Steuerung die positive Entwicklung der Gemeinde Amelinghausen unterstrichen werden kann.

In Bezug auf eine Beurteilung des in Amelinghausen gegenwärtig erkennbaren Versorgungsgrades ist zu berücksichtigen, dass der im Segment des periodischen Bedarfs zu erkennende geringe Versorgungsgrad von rund 51 % innerhalb der Samtgemeinde zukünftig zu einer deutlichen Zunahme des Attraktivitätsverlustes Amelinghausens und damit auch zu einer erheblichen Schwächung des gegenwärtig noch bestehenden Einzelhandels führen kann. Hiermit verbunden ist oft die Schließung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die für die Versorgung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung sind. Die Schließung von Einzelhandelsbetrieben wäre die Folge der fehlenden Versorgungsmöglichkeiten begleitender bzw. ergänzender Versorgungseinrichtungen, da sich die Wohnbevölkerung in diesen Fällen in der Nähe der Arbeitsstätten (etwa in Lüneburg) versorgt. Aus diesem Grund besteht für die planende Samtgemeinde und Gemeinde ein akutes Planungsbedürfnis in der Form der Änderung des FNP's und parallelen Aufstellung des B-Planes Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“.

Beurteilung der Versorgungssituation

Zur Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der hier geplanten Vorhaben ist im Auftrag der Gemeinde Amelinghausen von der BulwienGesa AG, Hamburg, eine Verträglichkeitsuntersuchung ausgearbeitet worden. Auf das Gutachten, das bei der Gemeinde Amelinghausen eingesehen werden kann, wird hingewiesen und Bezug genommen.

Darin wird wie folgt zur gegenwärtigen Versorgungssituation ausgeführt:

„Kaufkraftbindung in Amelinghausen - Ausgangslage

Alles in allem dürfen in der Samtgemeinde Amelinghausen gegenwärtig rund 35 % der lokalen ladenhandelsrelevanten Nachfrage (inkl. Dauercampers/Ferienhausübernachtungen) durch den ansässigen Einzelhandel gebunden werden.

Die Spanne reicht dabei von etwa 48 % im Kernort bis zu ca. 25 % in den übrigen Mitgliedsgemeinden, die bereits deutlich stärker auf Einkaufsalternativen im Umland orientiert sind.

In der für die Leistungsfähigkeit eines Grundzentrums relevanten Warengruppe „Periodischer Bedarf“ dürften gegenwärtig rund 51 % der gesamten Nachfrage im Samtgemeindegebiet gehalten werden können, wobei hier die Spanne von ca. 69,5 % im Kernort bis zu deutlich niedrigeren 35 % in den übrigen Mitgliedsgemeinden reicht. Hier besteht durchaus Potenzial zu einer Verbesserung. Gut ausgestattete Grundzentren im ländlichen Raum können bis zu ca. 65 – 70 % der lokalen Nachfrage binden, sofern die Anfahrtswege zu übergeordneten Zentren weit und zumindest das gesamte Betriebstypenspektrum unterhalb eines mittleren Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses vor Ort tragfähig ist. Diese Voraussetzungen treffen auf Amelinghausen durchaus zu.

In den Nonfood-Warengruppen sind Grundzentren naturgemäß schwächer aufgestellt. In Amelinghausen dürfte sich die Kaufkraftbindung im Samtgemeindebereich hier zwischen lediglich ca. 4 % im Einrichtungsbedarf und recht beachtlichen ca. 35 % im Segment Hartwaren/Persönlicher Bedarf bewegen. Letztgenanntes Segment ist u. a. durch das breite Angebot im Hartwarenkaufhaus Vogt, eine Buchhandlung, Optiker sowie Teilsortimenten bei Raiffeisen (RGW) bereits recht gut abgedeckt.

Insoweit zeichnen sich Spielräume für eine Angebotsverdichtung rechnerisch vorwiegend in den übrigen Nonfood-Warengruppen ab. Im Einzelfall beschränkt das geringe auf den Kernort Amelinghausen konzentrierbare Nachfragevolumen die Tragfähigkeit zusätzlicher Nonfood-Angebote jedoch auf Kleinflächen oder Teilsortimente, wie auch bereits beim örtlich führenden Anbieter Vogt mit einem breiten Angebotsspektrum erkennbar, das von Haushaltswaren/Geschenkartikeln, Glas/Porzellan/Keramik über Schreibwaren bis zu Spielwaren und Angelbedarf reicht.

Im „Modischen Bedarf“ ist das Teilsortiment Schuhe bereits durch das örtliche Fachgeschäft Dittmer an der Grenze der Aufnahmefähigkeit des Marktes abgedeckt.

Homogene Sortimente sind in der Fachmarktfäche des Projektes in relevanter Größenordnung (d. h. ab ca. 200 qm) vorwiegend für folgende Sortimente/Warengruppen darstellbar:

- *Bekleidung (auf größerer Fläche vorzugsweise niedrigpreisig)*
- *Heimwerker-, Garten- oder Zoobedarf*
- *Regional spezifische Angebote wie Reitzubehör, Angelbedarf*
- *Teilbereiche des Einrichtungssegmentes (Küchen, Kamine, Bodenbeläge, Sanitärbedarf, Raumausstattung).“ (aus: Wirkungsanalyse Nahversorgungszentrum 21385 Amelinghausen, BulwienGesa AG, 2007)*

Amelinghausen verfügt derzeit mit seinen bestehenden Einzelhandelsbetrieben über eine relativ geringe Kaufkraftbindung von 51 Prozent. Durch den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes mit 1.600 qm Verkaufsfläche (VF) zzgl. 100 qm VF interne Shops, des Discounters mit 1.000 qm VF und des Fachmarktes mit 800 qm würde die Kaufkraftbindung im Kernort auf 78 Prozent steigen. Die Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich des Discounters von 1.000 auf 1.100 m² stellt eine Option dar, die im Rahmen dieses B-Planes bereits berücksichtigt werden soll. Diese hat jedoch keine Auswirkungen auf die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens.

Das Gutachten bewertet die Situation des vorhandenen Einzelhandels und ermittelt darauf aufbauend die möglichen Ansiedlungspotentiale im Gemeindegebiet. Betrachtet werden auch mögliche Auswirkungen der Entwicklungen für die Lüneburger Straße, in der der überwiegende Geschäftsbereich der Gemeinde angesiedelt ist. Um langfristig ausgeglichene Strukturen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen, empfehlen die Gutachter:

- Erweiterung des Edeka-Marktes und dadurch die notwendige Verlagerung innerhalb des Kernortes,

- Ungeeignete Sortimente und Betriebstypen für den Fachmarkt:
 - Schuhe
 - Hartwaren
 - Kaufhaus („Kleinpreiskaufhaus“)
- Geeignete Sortimente und Betriebstypen für den Fachmarkt:
 - Bekleidungsfachmarkt oder –discounter (Bsp. Kik, Ernsting´s Family)
 - Heimwerker-, Garten- oder Zoobedarf, vorzugsweise als Verlagerung des am Ortsrand agierenden RKW-Marktes
 - Regional spezifische Angebote wie Reitzubehör, Angelbedarf
 - Teilbereiche des Einrichtungssegmentes (Küchen, Kamine, Bodenbeläge, Sanitärbedarf, Raumausstattung usw.)

Bei Berücksichtigung der v.g. gutachterlichen Aussagen zur Verträglichkeit von Sortimenten und Sortimentsgruppen wird deutlich, dass sich die Zielvorstellung dieses B-Planes, die Grundversorgung der Wohnbevölkerung sicherzustellen und zu verbessern, in die allgemein beurteilten, gesamtgemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten einfügt.

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sollen aufgrund ihrer Bedeutung für die Verbesserung der allgemeinen Versorgungssituation Amelinghausens an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden, so dass damit im Kernbereich Amelinghausens eine sinnvolle Ergänzung der bereits bestehenden Versorgungsstrukturen und eine Stabilisierung des Grundzentrums in Bezug auf die Versorgung der in der Samtgemeinde lebenden Bevölkerung dauerhaft erzielt werden kann.

Die Gemeinde Amelinghausen hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis über die Art der Folgenutzung in den bisher durch die zusammengefasst verlagerten Einzelhandelsbetrieben frei werdenden baulichen Anlagen. Auf der Grundlage des im unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Kerngebietes ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes bei Berücksichtigung der hier in Planung befindlichen Nutzungen und Sortimente höchst unwahrscheinlich, da es auf dem Grundstück nur ein sehr unzureichendes Stellplatzangebot und auch keine attraktiven oder ausreichend bemessenen Verkaufsflächen gibt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich im Zusammenhang mit der Realisierung der hier in Rede stehenden Bauleitplanung Betriebe einfinden werden, deren Sortimente eine sinnvolle Ergänzung der örtlichen Versorgungssituation darstellen.

Der im Rahmen dieser Bauleitplanung geplante Einzelhandelsstandort wurde in der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt, so dass nach Abwägung der zu beachtenden privaten und öffentlichen Belange dem hier in Planung befindlichen Standort am Grenzweg gegenüber den übrigen betrachteten Standorten insbesondere aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und Funktionszusammenhänge zu benachbarten Einzelhandelseinrichtungen und Siedlungsbereichen als auch der guten Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur der Vorrang eingeräumt wird.

Das Planvorhaben

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt. Hierbei wird auf die Vermutungsregel abgestellt, wonach Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche regelmäßig Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen aufweisen können. Die Großflächigkeit ergibt sich regelmäßig dann, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe (sog. Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze finden. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht wesentlich unter 700 m² Verkaufsfläche, aber auch

nicht wesentlich darüber liegt. In einer jüngeren Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes wurde hervorgehoben, dass Überschreitungen des Richtwertes von 700 m² selbst dann, wenn sie eine Größenordnung von weiteren 100 m² erreichen, nicht zu dem Schluss zwingen, das Merkmal der Großflächigkeit sei erfüllt.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich u.a. um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² zzgl. 100 m² Erweiterungsoption z.B. für ladeninterne Shops, einem insgesamt (einschl. Erweiterungsoption) 1.100 m² Verkaufsfläche umfassenden Lebensmitteldiscounter sowie eines 800 m² Verkaufsfläche umfassenden Fachmarktes bzw. einer aus unterschiedlichen Kleinfachmärkten bestehenden Gesamtverkaufsfläche von ebenfalls nicht mehr als 800 m². Aus der Größe der Verkaufsfläche und der angestrebten räumlich-funktionalen Einheit der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung der sich zukünftig darstellenden Situation das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, so dass sich die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nur aus einem festzusetzenden Sondergebiet ableiten lässt.

Neben dem hinzukommenden Verkehrsaufkommen und der damit einhergehenden Verkehrsbeziehungen werden auch die Belange des Immissionsschutzes berührt, da durch die Ansiedlung von Verbrauchermärkten in der Regel eine Zunahme des Zielverkehrs zu erwarten ist. Durch ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten können die zukünftig mit dem Betrieb des Marktes verbundenen Auswirkungen dargestellt und bewertet werden. Erhebliche Auswirkungen, die in Bezug auf die Verkehrsentwicklung zur Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen führen und hierbei weiträumig Kaufkraft abziehen, sind als negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes sind keine, die angrenzenden Nutzungen erheblich beeinträchtigende Immissionen zu erwarten.

Das im Sondergebiet geplante Vorhaben besteht aus einem, aus drei Baukörpern zusammengesetzten, Gebäudekomplex, der sich an der westlichen Grenze des Grundstücks orientiert, bei Berücksichtigung der Grundstücksform eine Erschließung der nördlichen Grundstücksflächen (Anlieferung) zulässt und ausreichend Abstand zu der östlich angrenzend verlaufenden Bahnanlage der OHE einhält. Die im B-Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an dem konkreten Vorhabenplan, der Aussagen über die konkrete bauliche Gestaltung und Organisation des Grundstückes im Hinblick auf die Anordnung von Stellplätzen, Bäumen und Anlieferbereichen bis hin zur Entwässerung und Grünordnung des Grundstückes beinhaltet. Der Entwurf des Vorhabens wird zum besseren Verständnis der zukünftig zu erwartenden baulichen Strukturen nachfolgend beigefügt. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie die Ausrichtung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls an dem o.g. Entwurf und berücksichtigen die am Grenzweg erkennbaren topographischen Verhältnisse (Steigung von Ost nach West).

Bei der räumlichen Positionierung der Gebäude wurde den Anforderungen an eine verkehrssichere Erschließung des Grundstückes, den organisatorischen Anforderungen an die Gestaltung und Anordnung der Stellplatzflächen und Lieferbereiche sowie der Bereitstellung von Flächen für eine Rahmeneingrünung einschl. des im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehenen Regenrückhaltebeckens und der damit verbundenen visuellen Integration des Baukörpers in die Umgebung Rechnung getragen.

Die Anforderungen an die Einsehbarkeit und Erkennbarkeit des Marktes sind ebenfalls in die Überlegungen zur Anordnung des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück eingeflossen, so dass über den Grenzweg hinaus das Vorhaben auch von der B 209 und von der Oldendorfer

Straße östlich der Bahnanlagen eingesehen werden kann. Aus diesem Grund sind insbesondere örtliche Bauvorschriften Bestandteil des B-Planes, die Aussagen zur baulichen Gestaltung beinhalten, um eine hinreichende Integration der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur Amelinghausens zu gewährleisten.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sowie ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Innerhalb des **Sondergebietes** werden nur die konkret geplanten Einzelhandelsnutzungen zugelassen, die auch in dem vorliegenden Gutachten der BulwienGesa AG für den Ort Amelinghausen als verträglich beurteilt wurden. Innerhalb des Sondergebietes sind daher nur die nachfolgenden Sortimente und Flächenanteile als zulässig festgesetzt:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zzgl. 100 m² Verkaufsfläche für interne Shops
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m²
- Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und folgenden Sortimenten und Betriebstypen:
 - Bekleidungsfachmarkt oder –discounter
 - Drogerieartikel
 - Heimwerker-, Garten- oder Zoobedarf
 - Reitzubehör und Angelbedarf
 - Möbel, Farben, Tapeten und Bodenbeläge sowie Einrichtungsgegenstände

Diese Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt, damit innerhalb des Versorgungskerns Amelinghausens weiterhin ausgeglichene Versorgungsstrukturen in Bezug auf die Sicherung des periodischen und aperiodischen Bedarf gewährleistet und die regionalplanerischen Anforderungen an ein Grundzentrum in Bezug auf die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung beachtet werden. Hierbei wird ebenfalls berücksichtigt, dass diese Festsetzungen auch dazu führen, dass in den Nachbargemeinden außerhalb des Samtgemeindegebietes relevante Kaufkraftabflüsse vermieden werden.

Maße der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes wird eine **Grundflächenzahl von 0,4** festgesetzt. Die GRZ darf bei Stellplätzen um bis zu 0,8 überschritten werden, so dass sich hieraus das zu erwartende Gesamtversiegelungspotenzial des Geländes ergibt. Neben der GRZ wird innerhalb des Sondergebietes eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Des Weiteren wird die Begrenzung der **Firsthöhe** der im SO-Gebiet geplanten baulichen Anlagen auf **max. 12 m** und die **Traufhöhe auf 4,50 m** festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich das hinzukommende

Bauvolumen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Damit auch die Zweckmäßigkeit der baulichen Anlagen planungsrechtlich berücksichtigt werden kann, ist eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert, da die baulichen Anlagen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen werden.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Mobilfunkanlagen unzulässig. Die Gemeinde hat parallel zu der hier in Rede stehenden Bauleitplanung einen Alternativstandort am westlichen Ortsrand entwickelt. Die Gemeinde Amelinghausen geht daher davon aus, dass im Rahmen der Realisierung des Einkaufszentrums die bestehende Mobilfunkanlage aufgegeben und an dem Alternativstandort am Ortsrand neu wird. Aus diesem Grund wird auf die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Plangebiet verzichtet.

- Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten

Durch diesen Nutzungsausschluss sollen planungsrechtlich im Mischgebiet mögliche Fehlentwicklungen, die zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes oder der bereits ausgeübten Gewerbenutzung führen könnten, ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich vordringlich um Vergnügungsstätten, die aufgrund ihres Betriebscharakters insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende KFZ-Verkehre eine erhebliche Beeinträchtigung des vom Fremdenverkehr geprägten, zentralen Kern- und Versorgungsbereiches Amelinghausen bewirken würden.

Maße der baulichen Nutzung

Um die innerhalb des Mischgebietes bereits vorhandenen baulichen Anlagen ihren Beständen entsprechend in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Neben der GRZ wird innerhalb des MI-Gebietes eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Des Weiteren wird eine offene, II- geschossige Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen der in der Umgebung des Mischgebietes anzutreffenden baulichen Ausnutzung und sollen dazu beitragen, dass die gem. § 34 BauGB grundsätzlich mögliche Ausnutzung der Grundstücke durch diesen B-Plan nicht nachträglich eingeschränkt wird.

- Kerngebiet

1. Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.
2. Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK) werden gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Grenzabstandsbereich der Gebäude nicht zugelassen, bis auf einen Stellplatz je abgeschlossene Wohnung, jedoch maximal zwei Stellplätze.

Durch die Beschränkung der Stellplätze und den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Grenzabstandsbereiches (Bauwich) sollen mögliche Fehlentwicklungen, die in Form von zu engen Bebauungsstrukturen zu einer Beeinträchtigung des durch eine offene Bebauung geprägten Ortsbildes von Amelinghausen führen würden, ausgeschlossen werden.

Maße der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des im Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Haselhoop“ bereits rechtsverbindlich festgesetzten Kerngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Neben der GRZ wird innerhalb des MK-Gebietes eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Des Weiteren wird eine offene, II- geschossige Bauweise und eine Grundstücksmindestgröße von 600 m² festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung werden aus dem o.g. B-Plan Nr. 1 unverändert übernommen, um eine nachträgliche Beeinträchtigung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen zu vermeiden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grenzweg, über den das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist (s.a. Kapitel Verkehr).

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich innerhalb des SO-Gebietes an den konkret geplanten Gebäudekörpern des Vorhabenträgers und der geplanten Anordnung der Stellplatzflächen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

In Verbindung mit den o.g. Maßen der baulichen Nutzung wird das Erscheinungsbild des geplanten Vorhabens durch örtliche Bauvorschriften weitergehend konkretisiert, um zu einer Einfügung der Planung in das vorhandene, umgebende und neu zu gestaltende Ortsbild beitragen zu können. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf das im B-Plan festgesetzte Sondergebiet. Im Kern- und Mischgebiet wirkt auch weiterhin die bestehende Gestaltungssatzung der Gemeinde Amelinghausen. Nur in einer kleinen Teilfläche des Sondergebietes kommt es zu einer Überlagerung der bestehenden Gestaltungssatzung mit den zukünftigen örtlichen Bauvorschriften des hier in Rede stehenden B-Planes, so dass eine Teilaufhebung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

Dachgestaltung

Als Dachform sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit Dachneigungen innerhalb des SO-Gebietes von 17 - 30 Grad zulässig, so dass hier durch die Dachgestaltung eine geneigte und daher ortstypische Einbindung der Baukörper unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Anforderungen des zum Teil auch zweckorientierten Gebäudes in die Umgebung als auch den Anforderungen der Präsentation und Lagerung von Waren gewährleistet werden kann und für Verbrauchermärkte dieser Größe untypische Dachformen (z.B. einseitige Pultdächer, Krüppelwalm o.ä.) vermieden werden.

Als Farbton für die Dacheindeckung sind nur die Farbtöne „rot- rotbraun“ zugelassen, um eine für das Ortsbild von Amelinghausen typische Gestaltung der Dachlandschaft zu erzielen. Als Materialien der Dacheindeckung sind nur Dachsteine in Beton oder Ziegel zulässig, da Trapezbleche oder andere plattenähnliche Beläge eher für Gewerbegebiete als für historisch geprägte Siedlungsbereiche typisch sind. Für die Verwendung von Solarelementen und Dachfenstern sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

Fassadengestaltung

Um auch hinsichtlich der Fassadengestaltung ein an die bauliche Umgebung angepasstes Erscheinungsbild gewährleisten zu können, wird für die Außenwandflächen nur Sichtmauerwerk aus rot-rotbraunen Ziegelsteinen in Anlehnung an die definierten RAL-Farbtöne und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rot-rotbraunen Farbtönen zugelassen. Geringe hersteller- oder materialbedingte Abweichungen von den festgesetzten RAL-Farbtönen sind innerhalb des angegebenen Farbrahmens zulässig, um die Verwendung marktüblicher Materialien nicht zu sehr einzuschränken.

Naturbelassenes Holz oder Holz ist dann zulässig, wenn der Anteil an der Gesamtaußenwandfläche untergeordnet ist (< 30 %). Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche. Giebelflächen sind als Sichtmauerwerk oder mit Zink- bzw. Kupferfalzblech auszuführen. Hellreflektierende oder glänzende Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen und Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch überdimensionierte oder grelle Werbeanlagen zu vermeiden, wird die zulässige Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen beschränkt. Daher sind Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2,5 m bzw. einer Fläche von jeweils max. 10 m² zulässig. Weiterhin wird die Verwendung von grellem (d.h. Licht mit Blendwirkung) oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Zulässig ist somit die Verwendung von selbstleuchtenden oder angestrahlt Werbeanlagen. Bei angestrahlt Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die zur Beleuchtung eingesetzten Strahler nicht über die Werbeanlage bzw. das Gebäude hinaus strahlen, um Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Nahbereich der Einmündung des Grenzweges in die B 209 eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 5 m als Pylon mit einer Ansichtsfläche von 5 m² je Seite zulässig. Fahnen sowie sonstige Werbeträger sind nicht zulässig.

5 Belange von Natur und Landschaft/Eingriffsregelung

5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

5.2 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 NNatG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die vorliegende Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass das zukünftige Sondergebiet bereits mit einem Landhandelsbetrieb überbaut ist, der durch weitläufig versiegelte Hofflächen sowie hallen- und siloartige Gebäude gekennzeichnet ist. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Innenbereich gem. § 34 BauGB von Amelinghausen bzw. erstreckt sich geringfügig auf Teilflächen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 1. Das Gelände befindet sich im Übergangsbereich von den östlich und südlich gelegenen gemischt strukturierten Siedlungsbereichen und Eisenbahnanlagen zu den westlich angrenzenden Wohngebieten. Auf Grund des gewerblichen Nutzungscharakters fügen sich die Flächen gegenwärtig nicht optimal in die angrenzenden Siedlungsbereiche ein.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung des bislang gewerblich genutzten Geländes zu einem Nahversorgungszentrum geschaffen werden. Die geplante Bebauung wird sich in ihrer Ausdehnung im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen beziehen, d. h. im nördlichen Bereich werden Grünflächen frei bleiben. Die Flächen werden von Südosten her erschlossen, und nach Süden, am Grenzweg, eingegrünt, so dass das Straßenbild verbessert wird. Die Gebäudehöhen werden mit einer max. Zweigeschossigkeit und einer max. Firsthöhe = 12 m geringer sein als die Höhen der bestehenden Bebauung. Auch die Dach- und Außenfassadengestaltung wird sich an den in der Umgebung vorhandenen Gestaltungsmerkmalen (Ziegeldach, Klinker) orientieren, so dass sich die Gebäude besser in den Ortsbereich integrieren werden als die vorhandenen hallenartigen Gebäude. Insgesamt wird das durch die vorhandene Bebauung festgelegte, zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Eingriffe zu erwarten sind.

Auf den brach liegenden Flächen haben sich tw. lückige Wildkrautfluren entwickelt. Bestandserfassungen der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und zur Flora haben ergeben, dass sich nach Brachfallen der Flächen keine besonders geschützten oder seltenen Pflanzenarten angesiedelt haben, so dass auch Eingriffe in die Lebensräume dieser Arten nicht zu erwarten sind. Auf dem Gelände des Landhandels sind tw. Einzelbäume vorhanden, die im Zuge der Umnutzung verloren gehen. Hierbei handelt es sich um wilden Gehölzaufwuchs, der eine geringe Stärke erreicht hat sowie um nicht standortheimische Nadelbaumkulturen, so dass die Gehölze nur eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt haben. Die zukünftigen Stellplätze des Verbrauchermarktes werden mit standortgerechten Laubbäumen eingegrünt, so dass Ausgleich für den Verlust der o. g. Bäume geschaffen wird und keine Eingriffe zurück bleiben.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ebenfalls schon vorhanden. Sie wurden in das Plangebiet integriert, um die Erschließung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" darzulegen. Da die Flächen mit verkehrlichen Anlagen überbaut sind und auch keine aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wertvollen Strukturen aufweisen, ergeben sich aus den auf der Lüneburger Straße zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs notwendigen Ausbaumaßnahmen, keine erheblichen Eingriffe.

Die an der Lüneburger Straße befindlichen Mischgebiete (MI- Gebiet) und Kerngebiete (MK- Gebiet) sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in das Plangebiet integriert worden. Die Flächen sind bereits überbaut. Die vorliegende Bauleitplanung bildet die bereits vorhandene Art und das Maß der baulichen Nutzung ab, ohne darüber hinausgehende Baurechte zu schaffen, so dass sich kein städtebaulicher Eingriff ableiten lässt. Innerhalb der Flächen befinden sich auch keine für Natur und Landschaft hochwertigen Strukturen, so dass auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

5.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

5.3.1 Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei, den gewerblich genutzten und nahe zum zentralen Versorgungsbereich von Amelinghausen gelegenen Bereich einer sinnvollen Umnutzung zuzuführen. Zusätzlich fügt sich die geplante Überbauung in ihrer Art und ihrem Maß in den Siedlungsbereich problemlos ein.

Im Bebauungsplan tragen die folgenden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

Maß der baulichen Nutzung

Das im B-Plan für das Sondergebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den für die geplante Nutzung der Flächen als Einkaufszentrum notwendigen Strukturen. Die Flächeninanspruchnahme für die Befestigung und Versiegelung wird das bereits durch die vorhandene Überbauung und aus der städtebaulichen Integration definierbare, zulässige Maß nicht überschreiten. Im Plangebiet sollen, wie bereits vorhanden, hallenartige Baukörper errichtet werden, so dass sich keine Veränderungen ergeben. Die vorhandenen Gebäude sind mit Lager- und Stellplätzen umgeben; für die Verbrauchermärkte sollen Stellplätze errichtet werden, so dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Insgesamt ergeben sich keine Veränderungen im Maß der baulichen Nutzung. Auf das Kerngebiet und Mischgebiet werden die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Haselhoop" und aus der vorhandenen Bebauung ableitbaren Maße und Arten der baulichen Nutzung übernommen, so dass auch hier keine darüber hinaus gehenden Baurechte geschaffen werden.

Eingrünung der baulichen Anlagen

An der südlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes werden Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Die Maßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn im Sondergebiet, spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach auszuführen.

Die mit (a) gekennzeichneten westlichen Pflanzflächen grenzen an die hier vorhandenen Gehölzbestände an, die durch die Pflanzungen erweitert werden. Die Flächen sind mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken zu bepflanzen, in denen der Baumanteil mind. 10 % betragen soll. Die Bäume sind als Heister mit einer Höhe von mind. 150 cm und die Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach Anlage 2 der Begründung. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Der Rückschnitt der Hecken ist nur max. alle 10 Jahre und nur abschnittsweise in der Zeit von 01.10. bis 28.02. des Jahres zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nördlich des Grenzweges sind 3 m breite Pflanzflächen festgesetzt, die mit (b) gekennzeichnet sind und auf denen eine mit bodendeckenden Sträuchern unterpflanzte Baumreihe gepflanzt wird, um zu einer verbesserten Strukturierung des Straßenraumes und Eingrünung des Einkaufszentrums beizutragen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu verwenden und in einem Abstand von 15 m zueinander zu pflanzen. Hierzu sind mittel- bis großkronige Laubbäume der in Anlage 1 genannten und für den Siedlungsraum besonders geeigneten Arten zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen sind mit bodendeckenden Laubsträuchern zu begrünen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm zu erfolgen.

Am Nordostrand des Plangebietes ergeben sich anlagebedingt mehrere kleine Anpflanzflächen, welche mit (c) gekennzeichnet sind. Um eine Abgrenzung des Gewerbegebietes zur hier angrenzenden Bahnlinie der OHE zu erreichen, sind auf diesen Flächen mittel- bis großkronige Laubbäume gem. der in Anhang 1 genannten und für den Siedlungsraum besonders geeigneten Arten zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die Flächen sind mit bodendeckenden Laubsträuchern zu begrünen, deren Pflanzung in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm zu erfolgen hat. Die Flächen sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Durchgrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen im Sondergebiet werden mit Bäumen durchgrünt, so dass sich auch im Vergleich mit den bislang weitgehend unbegrünten Lager- und Stellplatzflächen Verbesserungen ergeben. Über die Durchgrünung mit standortgerechten Laubbäumen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die Stellplatzflächen werden gegliedert und in das Ortsbild integriert. In der Vegetationsperiode schützen die Bäume vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme.

Die Stellplatzanlagen für PKW sollen durch Bäume und Pflanzflächen gegliedert werden. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. In die Pflanzfläche, die ausreichend groß zu bemessen ist, ist mindestens ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die Fläche ist mit Sträuchern oder mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Anlage 1 enthaltenen Pflanzenartenliste für Siedlungsbereiche. In dieser Liste sind Gehölze enthalten, deren Verwendung sich im Siedlungsbereich bewährt hat.

Fassadenbegrünung

Die östlichen Wandflächen der im Sondergebiet zu errichtenden Baukörper sind zu einem Anteil von mind. 50 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Über die Begrünung sollen die an dieser Seite großflächig ungegliederten Wände strukturiert und besser in die angrenzenden Bereiche eingebunden werden.

Örtliche Bauvorschriften / Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen

Im B-Plan wird in örtlichen Bauvorschriften und in der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper im Sondergebiet in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die wesentlichen Gestaltungsaspekte Dachlandschaft (Dachfarbe), Baustoffverwendung und Firsthöhe.

Rückhaltung des Oberflächenwassers/ Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"

Zur Rückhaltung und Versickerung des auf den befestigten Flächen des Sondergebietes anfallenden Oberflächenwassers wird innerhalb der privaten Grünfläche ein Regenrückhaltebecken errichtet. Dieses Becken ist naturnah zu gestalten und die Randbereiche sind extensiv zu nutzen und zu Wildkrautfluren zu entwickeln. Über die Maßnahme wird gewährleistet, dass sich die Vorflutverhältnisse im Vergleich zu vorher verbessern, weil das Oberflächenwasser nicht direkt der Kanalisation bzw. Vorflut zugeleitet wird. Des Weiteren werden die Flächen für die Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen genutzt, die auch heimischen Tieren und Pflanzen Lebensräume bieten.

5.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung, so dass sich keine städtebaurechtlichen Eingriffe ergeben die auszugleichen sind. Auf Grund der auf dem Gelände überwiegend vorhandenen, geringwertigen Strukturen von Natur und Landschaft ergeben sich auch keine naturschutzrechtlichen Eingriffe, so dass auch hier kein Ausgleichserfordernis entsteht.

6 Verkehr

- Allgemeine Verkehrserschließung

Amelinghausen ist über die B 209 und die L 234 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nördlich der Lüneburger Straße und westlich der Oldendorfer Straße gelegenen Siedlungsbereiche werden über Wohnstraßen mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Grenzweg und somit mit dem Einkaufszentrum verbunden. Die weiteren Siedlungsbereiche Amelinghausens sind über die Lüneburger Straße gut an die Verbraucher- und Fachmärkte angebunden. Durch die Lüneburger Straße und die daran anschließende Landesstraße 234 (Oldendorfer Straße, Uelzener Straße) wird das Plangebiet neben dem örtlichen Straßennetz auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden, wodurch auch die umliegenden Gemeinden eine gute Verbindung zum Einkaufszentrum haben. Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens in Folge des geplanten Einkaufszentrums und einer damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der an der Oldendorfer Straße und Lüneburger Straße anliegenden Gebäudenutzungen ist aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsvorbelastung der genannten Straßen nicht zu rechnen.

- Verkehrserschließung des Plangebietes

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Anbindung des Plangebietes über den südlich verlaufenden Grenzweg vor, der eine direkte Anbindung an die B 209 hat. Um die verkehrstechnische Verträglichkeit der Anbindung des Marktes über den Grenzweg an die B 209 sicherzustellen hat die *Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster*, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Für die Organisation der Verkehrserschließung und der zu erwartenden Verkehrszunahme auf den öffentlichen Verkehrsflächen wurden insbesondere die auf der Lüneburger Straße, im Bereich Grenzweg und den angrenzenden Wohnsiedlungsereichen vorhandenen Verkehrsmengen (morgens rd. 886 Kfz/h, nachmittags rd. 993 Kfz/h) berücksichtigt.

Als Grundlage wurden dabei die aktuellen o.g. Spitzenverkehrsaufkommen vor Realisierung des Einkaufszentrums und die errechnete zusätzliche Verkehrsmenge nach der Realisierung (durchschnittlich morgens rd. 110 Kfz/h und nachmittags 300 Kfz/h) angenommen. Davon ausgehend wurde die mögliche verkehrliche Entwicklung nach einer Realisierung des Projekts im Jahr 2007 sowie ohne und mit Realisierung der Planung im Jahr 2025 ermittelt und der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte erbracht.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Knotenpunkt Lüneburger Straße/Grenzweg unter Berücksichtigung des zusätzlichen, durch die Einzelhandelsnutzung hervorgerufenen Verkehrs nicht ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist, um die zu erwartenden Verkehrsmengen problemlos aufzunehmen. Im Gutachten wird hierzu ausgeführt: *“...Die Berechnungen für das Jahr 2007 ergaben, dass mit der Ansiedlung des Nahversorgungszentrums die Situation am Knotenpunkt Lüneburger Straße (B 209)/ Grenzweg unter der Berücksichtigung der vorhandenen Fahrspuraufteilung verschlechtert wird. Der Knotenpunkt ist nicht leistungsfähig. Durch die Anlage einer Linksabbiegehilfe kann die Leistungsfähigkeit an diesem Knotenpunkt hergestellt werden. ...“*. Des Weiteren ist aufgrund der sich verbreiternden Fahrbahn der Lüneburger Straße die Anlage einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer zwischen Bahnübergang und Grenzweg erforderlich. Auch im Einmündungsbereich des Grenzweges sollte eine solche Querungshilfe vorgesehen werden, da sich auch hier die Fahrbahnbreite durch eine Umgestaltung vergrößern würde.

Bereits im Vorfeld der Untersuchung wurde die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes (Kreisel) als Alternative zu einer Linksabbiegerspur in Erwägung gezogen. Nach Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten wurde festgestellt, dass die für einen Kreisverkehr notwendigen Flächen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen bzw. gestellt werden können ohne in die bestehenden Grundstücksstrukturen und Hausgartenbereiche einzugreifen.

Damit die in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagenen und für die Erschließung des Einkaufszentrums erforderlichen Baumaßnahmen realisiert werden können, sind auf der Grundlage des konkreten Straßenbauentwurfes in Bezug auf die Anlegung einer Abbiegespur und die Anlegung von Überquerungshilfen im Zuge der B 209 und des Grenzweges im B-Plan öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese bilden die bauplanungsrechtliche Grundlage für die im o.g. Straßenraum erforderlichen Baumaßnahmen und ersetzen ein sonst erforderliches Planfeststellungsverfahren. Die Ausformung und Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich einerseits nach dem Beginn und dem Ende der Baustrecke (siehe Straßenbauentwurf) und andererseits nach der Zweckmäßigkeit der Abgrenzung in Form der Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Beginn des Bahnüberganges, ohne diesen einzubeziehen.

Durch die beschriebenen Ausbaumaßnahmen wird die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) auf der bisherigen Stufe C gehalten. Ohne einen Eingriff in das bisherige Verkehrssystem würden die Qualitätsstufe und somit die Leistungsfähigkeit auf Stufe E sinken. Insgesamt kann so auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung die Realisierung eines ausreichend leistungsfähigen Knotenpunktes gesichert werden.

Um die unmittelbaren Einflüsse des mit dem Einkaufszentrum in Zusammenhang stehenden Verkehrsaufkommens auf die umliegenden Anliegerstraßen zu überprüfen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Als Ergebnis wurde die folgende Aussage festgehalten: *„Die untersuchten Querschnitte weisen ausreichende Fahrbahnbreiten auf, um den prognostizierten Anwohnerverkehr als auch den Kundenverkehr zum Nahversorgungszentrum leistungsfähig abzuwickeln. Bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.“*

Auf die entsprechende Verkehrsuntersuchung der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, die bei der Gemeinde Amelinghausen eingesehen werden kann, wird hingewiesen und Bezug genommen.

Stellplatzflächen für die zu erwartenden Kunden der Verbrauchermärkte werden im Plangebiet in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Sondergebietes sind entsprechende Stellplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung der gem. NBauO notwendigen Stellplätze und der Stellplätze, die über den rechnerischen Bedarf hinausgehen und zur Ordnung des an Spitzenzeiten auftretenden Verkehrsaufkommens erforderlich sind (sonstige Stellplätze). Die Zufahrt des B-Planes ist ausschließlich über den Grenzweg, der in gerader Linie von der B 209 auf das Gelände führt, zulässig. Parallel zu dem in Richtung Westen verschwenkenden Grenzweg sind keine Zufahrten zulässig, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des auf dem Grenzweg fließenden Verkehrs auch bei Berücksichtigung der topographischen Situation nicht durch ungeordnet querende Fahrzeuge beeinträchtigt wird. Auf Grund des nach Westen hin ansteigenden Geländes ist im Bereich der parallel zum Grenzweg geplanten Stellplätze eine zu begründende Böschungskante vorgesehen und zu berücksichtigen.

Die Belange des Bahnverkehrs auf der OHE Strecke werden durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung werden zur verkehrssicheren Abgrenzung des Marktareals entsprechende Einfriedungen erforderlich.

Parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung wird ein bahnrechtliches Genehmigungsverfahren zum Rückbau der auf dem Betriebsgelände des Landhandelsbetriebes befindlichen Gleisanlagen durchgeführt.

7 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Amelinghausen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass – obwohl im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind – aus Gründen der Vorsorge zur Vorbereitung der konkreten Vorhabenplanung und des daran anschließenden Baugenehmigungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden soll.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Auf Grund der Lage des Plangebietes im Kernbereich Amelinghausens sind vor allem in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen erhöhte Lärmimmissionen in Folge von Verkehrslärm (An- und Abfahrten der Liefer- und Kundenfahrzeuge), Kundenaktivitäten (Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen) und Haustechnik zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus den Betriebsabläufen im Bereich von Rudolf Peters – Landhandel GmbH & Co. KG sowie dem bisherigen Betrieb des EDEKA- Marktes gegenüber dem Plangebiet bereits akustische Vorbelastungen in den Wohngebieten und darüber hinaus Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm von der Lüneburger Straße vorhanden sind.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der B-Plan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der in den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen (WA und MI/ MK Gebiete) zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der im Rahmen der Ansiedlung des hier geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zu erwartenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen wurde vom Büro goritzka akustik (Leipzig, 2007) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für das Gutachten wurden insbesondere die betriebsbedingten Geräuschquellen auf den Stellplätzen, aus dem Anlieferverkehr und aus dem Betrieb von Kühl- und Lüftungsanlagen (Gewerbelärm) und die schalltechnischen Auswirkungen durch den im Einmündungsbereich Grenzweg/ Lüneburger Straße zu erwartenden Verkehrslärm berücksichtigt. Für die Untersuchung wurden die DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau", die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die TA Lärm berücksichtigt. Auf das schalltechnische Gutachten, dass bei der Gemeinde Amelinghausen eingesehen werden kann und auf das hier Bezug genommen wird, wird ausdrücklich hingewiesen.

Beurteilung des Gewerbelärms

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurden die Schutzwürdigkeiten der nächstgelegenen, betriebsfremden Wohnnutzungen berücksichtigt. Diese stellen sich östlich des Grenzweges als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und westlich des Grenzweges als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO bzw. im Weiteren westlichen Anschluss auf der Grundlage des B-Planes Nr. 1 als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dar.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird herausgestellt, dass bei der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung die für die städtebauliche Planung anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau) eines Allgemeinen Wohngebietes (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) gem. DIN 18.005), eines Mischgebietes (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) gem. DIN 18.005) und eines Kerngebietes (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) gem. DIN 18.005) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Um die Einhaltung der Orientierungswerte zu sichern, wurden die folgenden Hinweise bzw. Anforderungen durch das Ingenieurbüro gemacht. Während der Anlieferungszeit sollten die LKW- Motoren abgestellt werden. Dieser Notwendigkeit ist durch das Anbringen von Hinweisschildern Rechnung zu tragen (konkrete Vorhabenplanung bzw. Berücksichtigung in der Baugenehmigung). Eine möglicherweise notwendige Anlieferungsrampe an den Fachmärkten sollte geschlossen ausgeführt werden. Deshalb ist im B-Plan die Einhausung der Anlieferungsrampe im Bereich des geplanten Fachmarktes, d.h. im Nahbereich des Grenzweges als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i festgesetzt.

Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da durch den beurteilten Regelbetrieb weder innerhalb der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete noch in den Misch- oder Kerngebieten eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte zu erwarten ist.

Beurteilung des Verkehrslärms

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung werden, bezogen auf die Sicherung eines ungehinderten Verkehrsflusses, im Bereich der Bundesstraße 209/Grenzweg Straßenbaumaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. Verkehr).

Für die Beurteilung dessen, ob im baulichen Bestand ein begründeter Anspruch auf Lärmschutz ableitbar ist, ist nicht die für die Entwicklung von Baugebieten zu Grunde zu legende DIN 18005, sondern die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) mit den darin dargelegten Kriterien anzuwenden.:

- Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen.
- Die Änderung ist wesentlich, wenn
 1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
 2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Der erhebliche bauliche Eingriff stellt sich wie folgt dar:

- von Bau-km 0+000 (Bauanfang) bis Bau-km 0+125,2 (B 209, Lüneburger Straße)
- Einmündung Linksabbiegespur in Grenzweg (Knotenpunkt)

Die Erhöhung des Beurteilungspegels ist (nur) von Bedeutung, wenn sie auf den erheblichen baulichen Eingriff zurückzuführen ist; d.h. die Lärmsteigerung muss ihre Ursache ausschließlich in der baulichen Maßnahme haben. Dies ist in dem hier vorliegenden Fall ableitbar. Der zu erwartende Beurteilungspegel ist somit jeweils für denselben Prognosezeitpunkt für den Zustand mit und für den Zustand ohne baulichen Eingriff zu bestimmen. Für die lärmtechnische Berechnung ist die der Straßenplanung zu Grunde gelegte Prognose heranzuziehen. Die Differenz der beiden Beurteilungspegel ergibt die Pegelerhöhung aus dem baulichen Eingriff.

Liegt für Berechnungsprofile an Straßenabschnitten eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor, so sind die Beurteilungspegel, die sich aus dem geplanten Trassenverlauf ergeben, mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu vergleichen. Sind Grenzwertüberschreitungen zu verzeichnen, besteht dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorge.

Zur Beurteilung, ob im Anwendungsbereich der 16. BImSchV Überschreitungen der darin festgelegten Grenzwerte vorkommen und daraus Ansprüche der betroffenen Anlieger auf Lärmvorsorge resultieren, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro goritzka akustik (Leipzig, 2007) erstellt.

Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass für die Wohngebäude Lüneburger Straße Nr. 24 und Nr. 26 im Bereich der jeweiligen Ostfassade im Ist –Zustand ein Beurteilungspegel nachts von $L_r > 60$ dB(A) vorliegt, welcher durch den erheblichen baulichen Eingriff um 2 dB(A) erhöht wird. Damit ist für diese Gebäudefassaden eine wesentliche Änderung auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs gegeben. Es besteht dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen.

Laut BImSchG ist die Nachbarschaft ausreichend vor unzulässigen Lärmeinwirkungen zu schützen. Dabei ist aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) der Vorrang vor passiven Schutzmaßnahmen zu geben. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und den sich aus der konkreten Vorhabenplanung ergebenden Grundstücksnutzungen bzw. –aufteilungen kann eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht vorgenommen werden, da diese zu

einer erheblichen Sichtbehinderung im Einmündungsbereich und zu einer negativen Beeinflussung des Stadtbildes führen würden. Des Weiteren wären die notwendigen Höhen und Überstandslängen der Abschirmmaßnahmen (Wälle, Wände) aufgrund der Gebäudehöhe und der vielfältigen Fahrbeziehungen (Einmündungen) nicht realisierbar. Aus diesem Grund sind für die betroffenen Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Verbesserungen der Außenwände und Fenster vorzusehen, durch die die Einwirkungen des Verkehrslärms gemindert werden. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV festgelegt.

Wesentlich für die Einordnung von passiven Lärmvorsorgemaßnahmen ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tabelle 8. Nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.2 sind die berechneten Beurteilungspegel um 3 dB(A) zu erhöhen. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel liegen bei $L_r = 69,0$ dB (A) für das Gebäude Nr. 24 bzw. $L_r = 70,0$ dB (A) für das Gebäude Nr. 26. Somit ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_r + 3$ dB(A) = 73 dB(A). Die Gebäude sind damit in den Lärmpegelbereich V nach DIN 4109, Tabelle 8 einzuordnen. Damit ist für die Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm – Maß von $R'_{w,res,erf.} = 45$ dB zu realisieren (DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, Zeile 5).

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist parallel zu den Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind durch Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in den B-Plan einschl. der dafür festgesetzten Lärmpegelbereiche hinreichend bestimmt, so dass im Rahmen der Durchführung des B-Planes in Abhängigkeit von dem konkreten Schalldämm-Maß der vorhandenen Bauteile sowie dem Verhältnis zwischen Fensteröffnung und Außenwand geeignete Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern, dem Mauerwerk und/oder der Dachhaut realisiert werden können.

Erheblich die umgebende Wohnnutzung beeinträchtigende Abgas- und Staubemissionen sind durch den geplanten Verbrauchermarkt und durch die funktional sowie räumlich zugeordneten Stellplätze nicht ableitbar, da der Umfang der Stellplatzanlage, die durchschnittliche stündliche und tägliche Stellplatzfrequenz und die Anzahl der LKW-Anlieferungen eine überdurchschnittlich hohe Staub- und/oder Abgaskonzentration nicht erwarten lässt. Auch für die angrenzenden Grundstücke der Oldendorfer Straße (L 234) ist nicht mit einer übermäßig erhöhten Belastung aus Abgas- und Staubemissionen zu rechnen.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des bestehenden Siedlungsgefüges und ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen. Die vorhandene Infrastrukturausstattung ist auf die bisherige Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form genutzt werden.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Amelinghausen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Amelinghausen angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den versiegelten Flächen des Sondergebietes anfallende Oberflächenwasser wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und versickert. Eine

Ableitung des im Sondergebiet anfallenden Oberflächenwassers an die Vorflut ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Das im Mischgebiet und Kerngebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – über die bestehenden Hausanschlüsse an die nächste Vorflut geleitet. Da es sich hierbei um die Einbeziehung des baulichen Bestandes handelt, ist auch nicht von einer Verschärfung der Vorflutverhältnisse auszugehen.

Zur Rückhaltung und Versickerung wird im Norden des B-Planes ein Standort für ein Regenrückhaltebecken als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Details zur Ausformung und Dimensionierung des Beckens sind im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens abschließend zu bestimmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die, in den angrenzend befindlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch den Landkreis Lüneburg sichergestellt.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch den zuständigen Energieversorger E.ON-Avacon AG.

Energieversorgung (Erdgas)

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas erfolgt durch den zuständigen Energieversorger E.ON-Avacon AG.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sängemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon 05141 /17-918 so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 25.095 m² auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"	14.551 m²
- darin: Stellplatzfläche:	5.068 m ²
- darin: Anpflanzflächen:	1.115 m ²
- darin: Flächen zum Anpflanzen und Erhalt	385 m ²
Kerngebiet	846 m²
Mischgebiet	2.689 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.684 m²
Private Grünfläche, Regenrückhaltebecken	2.325 m²
Plangebiet gesamt:	25.095 m²

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet "Einkaufszentrum Amelinghausen", einschl. örtlicher Bauvorschriften, dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst die ca. 16.876 m² große Fläche des Landhandelsbetriebes Peters Landhandel sowie die daran südlich angrenzende und ca. 4.684 m² große Fläche des Grenzweges und Knotenpunktbereiches Grenzweg / Lüneburger Straße - B 209 und befindet sich nordwestlich des Bahnübergangs der Eisenbahnlinie der OHE und der B 209. Integriert werden auch die Grundstücke Grenzweg Nr. 2 sowie Lüneburger Straße Nr. 24 und 26, die mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern überbaut sind. Die Gebäude werden zum Wohnen und gewerblich genutzt.

Die Straßenflächen des Grenzweges und der Lüneburger Straße sind asphaltiert und werden von gepflasterten Gehwegen flankiert. Auf dem Gelände des Landhandelsbetriebes befinden sich hallen- und siloartige Baukörper, wobei sich die großvolumige und im westlichen Bereich gelegene von der kleinteiligeren und im östlichen Bereich gelegene Bebauung unterscheiden lässt. Auf dem Gelände sind Bahnanlagen vorhanden, die die östlich gelegene Bahnlinie der OHE mit dem Gelände verbinden. Die Gebäude sind von großflächig asphaltierten und gepflasterten Hofflächen umgeben. Nur im nördlichen und rückwärtig gelegenen Bereich befinden sich Freiflächen, auf denen sich Wildkrautfluren entwickelt haben.

Östlich des Landhandelsbetriebes befinden sich, etwas höher gelegen, Wohngebiete, die durch eine max. ein- und zweigeschossige und in intensiv genutzte Hausgärten eingebundene Bebauung charakterisiert werden. Von dem Gelände sind diese Gebiete durch einen auf einer Böschung befindlichen Gehölzriegel abgeschirmt. Südlich des Grenzweges befindet sich das Gelände eines Verbrauchermarktes, dessen Stellplatzflächen großflächig versiegelt und nur wenig ein- und durchgrünt sind. Südöstlich befindet sich der durch Einzelhandelsbetriebe charakterisierte zentrale Versorgungsbereich von Amelinghausen. Nordöstlich grenzt der Landhandelsbetrieb an die Bahnlinie der OHE. Ein Busbahnhof befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie an der Oldendorfer Straße in fußläufiger Entfernung.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet "Einkaufszentrum Amelinghausen" soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des bereits baulich überprägten und zentrumsnah gelegenen Bereiches durch ein Einkaufszentrum ermöglichen. Hierfür wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sowie als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, eine abweichende Bauweise sowie eine maximale Firsthöhe der Gebäude = 12,0 m festgesetzt. Zur Darlegung der verkehrlichen Erschließung des zukünftigen Einkaufszentrums über den Grenzweg und die Lüneburger Straße wurden die

betroffenen Straßenabschnitte in das Plangebiet integriert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Kreuzungsbereich Lüneburger Straße/ Grenzweg werden Straßenausbaumaßnahmen notwendig, die sich auf den südlichen Teil des Flst. 46 (Haus Lüneburger Straße Nr. 24) beziehen werden, so dass die öffentliche Verkehrsfläche auf diesen Bereich ausgedehnt wurde. Da nach Durchführung der Ausbaumaßnahmen die sich auf die Grundstücke Lüneburger Straße 26 und 24 sowie Grenzweg 2 bezogenen verkehrlichen Immissionen verändern, wurden die Grundstücke in das Plangebiet einbezogen und der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Für diesen Bereich sind besondere Maßnahmen des passiven Lärmschutzes vorzusehen (z. B. besonders schalldichte Fenster). Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, die VDI- Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen. Im Weiteren werden für das Grundstück Lüneburger Straße Nr. 26 die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 "Haselhoop" als Kerngebiet (MK- Gebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 sowie max. zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise und für die Grundstücke Lüneburger Straße Nr. 24 und Grenzweg Nr. 2 die sich aus den hier vorhandenen städtebaulichen Strukturen abzuleitende Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet - MI- Gebiet) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, II- Geschossigkeit, offene Bauweise) übernommen.

Die grünordnerischen Belange sind auf das Sondergebiet bezogen und werden über die Durchgrünung der Stellplätze, die Eingrünung des Gebietes mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Fassadenbegrünung und die Belange der Wasserwirtschaft über die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" berücksichtigt. Für die Durch- und Eingrünung sind Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Hierbei werden die gestalterisch wirksamen Pflanzungstypen von a bis c differenziert. Innerhalb der mit a gekennzeichneten Flächen werden Pflanzungen realisiert, die sich als freiwachsende Baum- und Strauchhecken mit einem standortgerechten und -heimischen Arteninventar in die am Westrand des Plangebietes bereits vorhandenen Gehölzbestände einfügen. Die mit b und c gekennzeichneten Pflanzflächen dienen der gestalterischen Strukturierung und Einbindung in den Siedlungsbereich, so dass hier, unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen auf den überwiegend siedlungsstrukturell geprägten Flächen bei der Pflanzenauswahl, Baumreihen und Baumgruppen realisiert werden.

1.2.3 Flächeninanspruchnahme und Formen der Bodennutzung

Das Plangebiet ist bereits zu einem Anteil von rd. 70% effektiv mit Gebäuden, Stell- und Lagerplätzen überbaut. Nach Durchführung des Bebauungsplanes wird die Flächeninanspruchnahme für die Überbauung mit Stellplätzen und Gebäuden gleich bleiben. Auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die bereits überwiegend mit Straßenverkehrsanlagen überbaut sind und innerhalb der bereits baulich genutzten Mischgebiete und Kerngebiete werden sich keine Veränderungen zum Bestand ergeben. In der nachfolgenden Übersicht wird die zu erwartende Flächeninanspruchnahme dargestellt:

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (SO- Gebiet "Einkaufszentrum", Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig: max. GRZ = 0,8) - darin: nicht überbaubare Flächen= davon Freiflächen =1.411 m ² davon Anpflanzflächen =1.115 m ² davon Anpflanzen und Erhalt = 385 m ² - darin überbaubare Grundstücksflächen = davon Gebäude u. sonstige Nebenanlagen: 5.820 m ² davon Stellplätze: 5.820 m ²	2.911 m ² 11.640 m ²	14.551 m ²
Kerngebiet (MK- Gebiet, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig: max. GRZ = 0,6) - darin nicht überbaubare Flächen / Freiflächen= - darin überbaubare Flächen =	338 m ² 508 m ²	846 m ²
Mischgebiet (MI- Gebiet, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, max. GRZ = 0,45) - darin nicht überbaubare Flächen / Freiflächen= - darin überbaubare Flächen =	1.479 m ² 1.210 m ²	2.689 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - darin mit Straßenverkehrsanlagen überbaubare Flächen:	4.684 m ²	4.684 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" - darin: mit einem Regenrückhaltebecken überbaubare Flächen=	2.325 m ²	2.325 m ²
Plangebiet gesamt:		25.095 m ²

Für die im Innenbereich gelegene Fläche wird durch die Bauleitplanung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung gem. § 1a Abs. 2 BauGB ermöglicht. Nach Durchführung der Planung ist für die Verkehrsfläche keine Veränderung der Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Für das Sondergebiet sind ebenfalls keine Veränderungen zu erwarten, weil sich lediglich die Verteilung der überbauten Flächen im Plangebiet verändert.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden nur die fachgesetzlichen Regelungen und fachplanerischen Vorgaben genannt, die bei der Umweltprüfung bezüglich des Vorhabens und des Planungsraumes Bedeutung erlangt haben.

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und in diesem Umweltbericht dargelegt.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. NNatG, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet ist kein Teil eines Wasserschutzgebietes, Überschwemmungsgebietes oder Heilquellenschutzgebietes gem. WHG.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet befinden sich keine gem. Denkmalschutz geschützten oder schützenswürdigen Gebäude.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Änderungsbereich sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Bezogen auf die aus der geplanten Nutzung des Einkaufszentrums inkl. der Stellplätze auf die angrenzenden Wohngebiete einwirkenden Immissionen, ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Normen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde vom Ingenieurbüro goritzka akustik (Leipzig, 2007) ein Schallschutzgutachten für die Umweltprüfung erstellt, das sich an der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der TA Lärm orientiert. Als Ergebnis stellt dieses Gutachten heraus, dass die vorgegebenen Orientierungswerte für Misch-, Kern- und Wohngebiete eingehalten werden, so dass der Betrieb des Einkaufszentrums nicht zu Beeinträchtigungen und Störungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen führt.

Um die aus den im Bereich des Knotenpunktes Lüneburger Straße und Grenzweg nach der Durchführung der zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs notwendigen Ausbaumaßnahmen resultierenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen, wurde vom Ingenieurbüro goritzka akustik (Leipzig, 2007) ein weiteres Gutachten erstellt. Dieses Gutachten orientiert sich an der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie an der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung). Nach Durchführung der Straßenausbaumaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Somit besteht Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Auf Grund der innerörtlichen Lage, die durch eine sehr enge Bebauung und durch die der Lüneburger Straße zugewandten gewerblichen Nutzungen geprägt ist, sind aktive Maßnahmen nicht umsetzbar. Daher sollen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume realisiert werden, welche die Einwirkung durch Verkehrslärm mindern. Im Bebauungsplan wird für die betroffenen Misch- und Kerngebiete der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Bebauungsplan

Das Grundstück Lüneburger Straße Nr. 26 sowie der nördlich der Flst. 80/53 und 80/54 (Standort EDEKA- Markt) befindliche Teil des Grenzweges befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 "Haselhoop". Für die Flächen ist im B-Plan ein Kerngebiet (MK- Gebiet) sowie als Maße der baulichen Nutzung eine überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 sowie zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Auf den Flächen ist bereits eine den Festsetzungen entsprechende Bebauung realisiert. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen dort keine darüber hinausgehenden Baurechte geschaffen werden, so dass die o. g. Festsetzungen übernommen werden.

Für das Sondergebiet und das Mischgebiet liegt derzeit noch kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich um eine auf Basis von Einzelbaugenehmigungen gewachsene Bebauung. Insbesondere für das Mischgebiet wird die sich aus den vorhandenen städtebaulichen Strukturen erkennbare Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes übernommen, so dass keine über das bereits vorhandene und zulässige Maß hinausgehende bauliche Nutzung ermöglicht wird. Für das Sondergebiet werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus der geplanten Vorhabenplanung für das Einkaufszentrum abgeleitet. Hieraus resultieren Änderungen in der Art der baulichen Nutzung. Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung wird jedoch nicht überschritten.

1.3.2 Fachplanungen

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Für die Gemeinde Amelinghausen liegt ein Vorentwurf einer landschaftsplanerischen Arbeit vor (Stand 2005), welche die Belange von Natur und Landschaft abarbeitet. In dieser Arbeit sind für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften verzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (Stand 1996) stellt für das Plangebiet keine für den Naturschutz wichtigen Bereiche oder Gebiete für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dar.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Parallel zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" zu schaffen. In der genannten Flächennutzungsplan-Änderung wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen wird. Grünordnerische sowie umweltrelevante Darstellungen sind in Bezug auf das Plangebiet sowohl im rechtswirksamen Bestand als auch seiner Änderung nicht enthalten und somit in dieser Bauleitplanung nicht zu beachten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung des Bestandes

Freizeit / Erholung

Für die Erholung und die Freizeit der ortsansässigen Bevölkerung haben die als Landhandelsbetrieb, Straßenverkehrsfläche und privat genutzte Flächen keine Bedeutung.

Menschliche Gesundheit / menschliches Wohlbefinden

Aus den akustischen Immissionen des Landhandels und des angrenzenden Einzelhandelsbetriebes sind die nördlich gelegenen Wohnnutzungen vorbelastet. Des Weiteren ist das Plangebiet aus den verkehrlichen Immissionen der angrenzenden Bahnlinie, den gewerblichen Immissionen des o. g. Einzelhandelsbetriebes und der in der Nähe befindlichen Hauptverkehrsstraßen (B 209 und Oldendorfer Straße) vorbelastet.

Im Gebäude Lüneburger Straße Nr. 24 befindet sich eine Apotheke, welche für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Medikamenten eine hohe Bedeutung hat.

Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet stellt keine für das Wohnklima in den angrenzenden Wohngebieten bedeutsame Fläche dar. Die auf dem Gelände des Landhandelbetriebes vorhandenen hallenartigen Baukörper fügen sich wenig in das umliegende Siedlungsgebiet ein, welches durch für das Wohnen und tw. gewerblich genutzte Einzel- und Mehrfamilienhäuser charakterisiert ist. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Stellplatzflächen eines Einzelhandelsbetriebes ergeben die am Grenzweg gelegenen und ungeordneten Zufahrten des Landhandels ein wenig attraktives Ortsbild.

Die am Grenzweg und der Lüneburger Straße vorhandenen Einzelhäuser fügen sich in die für Amelinghausen charakteristische, gewachsene Bebauung ein und sind dem Ortskern zuzuordnen.

Die im westlichen Planbereich vorhandenen, nicht mehr genutzten Schienen werden tw. als Fußweg genutzt. Von dem östlich der Bahnlinie, an der Oldendorfer Straße gelegenen Busbahnhof führt ein rechtlich unzulässiger Trampelpfad über die Schienen auf das Gelände des Landhandels.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Auch durch die Errichtung des Einkaufszentrums werden keine Bereiche geschaffen, welche Bedeutung für die Freizeit- und Erholung der ortsansässigen Bevölkerung haben werden. Insofern werden sich keine Veränderungen ergeben.

Die aus dem Betrieb des geplanten Einkaufszentrums und dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehrs resultierenden und auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirkenden Immissionen wurden in einer Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros goritzka akustik (Leipzig, 2007) überprüft. Die Prognose berücksichtigt auch die Vorbelastungen durch den angrenzenden Verbrauchermarkt. Die Berechnungen ergeben, dass die durch die DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Misch- und Kerngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ein weiteres Gutachten (goritzka akustik, Leipzig 2007) über die aus dem nach dem Ausbau des Knotenpunktes Grenzweg und Lüneburger Straße zu erwartenden Lärmauswirkungen des auf der Lüneburger Straße und dem Grenzweg verlaufenden Verkehrs, hat ergeben, dass im Bereich der nächst gelegenen Wohnhäuser (Grundstück Lüneburger Straße 24 und 26 sowie Grenzweg 2) nach Realisierung des baulichen Eingriffes in die Bundesstraße erhebliche Lärmimmissionen mit Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. Da auf Grund der innerörtlichen Lage der Bereiche keine aktiven Lärmschutzvorkehrungen (Wälle, Wände) zu realisieren sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich auf bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkung durch Verkehrslärm mindern, beziehen. Für die betroffenen Gebiete wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Das Einkaufszentrum wird von Südosten über den Grenzweg mit Anschluss an die Lüneburger Straße (B 209) erschlossen. Am Grenzweg ist eine Eingrünung und Gliederung durch Strauch- und Baumbestände vorgesehen. Des Weiteren werden sich die zukünftigen Gebäude in ihrer Gestaltung den durch die Umgebung (Wohn- und Mischgebiete, Zweigeschossigkeit, Farb- und Materialverwendung, Dachform) vorgegebenen Gestaltungsmerkmalen anpassen. Die bisher vorhandenen Freiflächen am Nordrand des Plangebietes werden erhalten und mit Einzelbäumen gegliedert werden. Zudem sind die Flächen fußläufig von den umliegenden Siedlungsbereichen aus erreichbar. Somit werden Verbesserungen für das Ortsbild und das Wohnumfeld erreicht. Die Schaffung eines Überweges zu dem östlich an die Bahnanlage anschließenden Busbahnhof soll geprüft werden, ist aber nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Die auf dem Grundstück Lüneburger Straße Nr. 24 vorhandene Apotheke wird auch nach Aufstellung des vorliegenden B-Planes innerhalb des Mischgebietes zulässig bleiben.

Ergebnis

Aus dem nach dem Ausbau des Knotenpunktes Lüneburger Straße und Grenzweg stattfindenden Verkehr ist ein hohes Risiko der Beeinträchtigung der Gesundheit und des Wohlbefindens der nächst gelegenen Wohnnutzungen zu erwarten. Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wird dieses Risiko auf ein unerhebliches Maß minimiert.

Für die Umnutzung der Flächen zu einem Einkaufszentrum ist kein Risiko für den Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens sowie für sein Wohnumfeld abzuleiten. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung des Bestandes

Biotoptypen / Artenvielfalt

Das Plangebiet ist charakterisiert durch die intensive menschliche Nutzung der gewerblich strukturierten Flächen des Landhandelsbetriebes. Die intensiv befahrenen asphaltierten und gepflasterten Flächen lassen keine Möglichkeit für die Entwicklung von Vegetation. Auch Tiere finden hier keine relevanten Lebensräume. Die Gebäude sind nach derzeitiger Kenntnislage weitgehend bedeutungslos als Lebensraum für Tiere. Die östlichen, nördlichen und westlichen Ränder des Plangebietes werden von Wildkrautfluren und tw. von Siedlungsgehölzen standortfremder Gehölzarten eingenommen. Die Wildkrautfluren haben sich auf den ungenutzten bzw. auf den nach Abbruch von Gebäuden offen gelassenen Flächen entwickelt und bieten Lebensräume für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken etc.) und Nahrungslebensräume für Vögel und Kleinsäuger.

Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Biotoptypen mit den angegebenen Flächenanteilen und Wertigkeiten vorhanden:

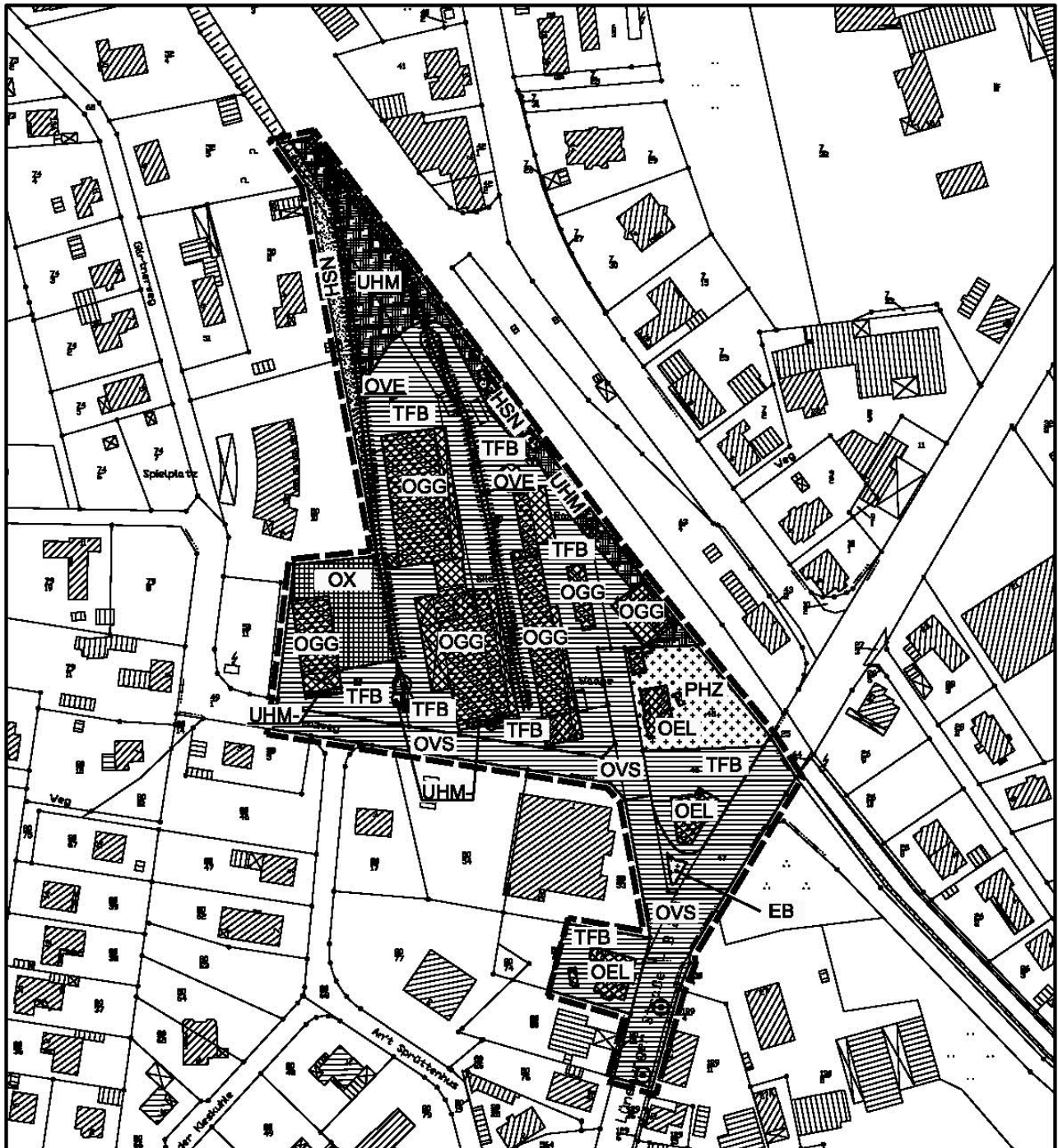
Tab.: Vorhandene Biotoptypen, Beschreibung, Bewertung

Biotoptyp: Fläche in ca. m ²	Beschreibung	Wert- faktor* / Flächen- wert
Biotoptypenbestand im Plangebiet		
TFB (Beton-/ Asphaltdecke): 6.357 m ²	Lager- und Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze, asphaltiert oder mit einem nur bedingt wasserdurchlässigen Betonsteinpflaster befestigt.	0 / 0
OGG (Gewerbegebäude): 4.569 m ²	Betriebs- und Lagergebäude des Landhandels.	0 / 0
OX (Baustelle) = 1.047 m ²	Abbruchbereich eines ehemaligen Gebäudes des Landhandelsbetriebes. Offen liegend, zum Zeitpunkt der Kartierung ohne Vegetationsaufwuchs.	1 / 1.047
UHM (Wildkrautflur): 3.867 m ²	Halbruderale Gras- und Staudenfluren auf den nicht genutzten Flächen und offen gelassenen Abbruchflächen. Vorkommen von Brennessel, Spitzwegerich, Knäuelgras, Weißklee, Lieschgras, Quecke, Löwenzahn etc.	3 / 11.601
- darin: 6 x HE (Einzelbaum): je ca. 15 m ²	Einzelbäume, zumeist Salweiden und Birken aus wildem Gehölzaufwuchs, geringe Stärken.	2 / 180
UHM - (Wildkrautflur): 152 m ²	Halbruderale Gras- und Staudenfluren auf den nicht genutzten Flächen und offen gelassenen Abbruchflächen. Artenärmere Ausprägung, weil überprägt von den angrenzenden intensiven Nutzungen und Nährstoffeinträgen. Daher geringere Wertigkeit als ungestörte und in der freien Landschaft gelegene Flächen.	2 / 304
- darin: 4 x HE (Einzelbaum): je ca. 15 m ²	Einzelbäume, zumeist Salweiden und Birken aus wildem Gehölzaufwuchs, geringe Stärken.	2 / 120
HSN (Gehölz): 884 m ²	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten wie Fichte auf einer Böschung.	2 / 1.768
EB (Beet): 47 m ²	Gärtnerisch gestaltete Fläche mit Sitzmöglichkeit und einem Weg.	1 / 47
OVS (Straße) = 4.637 m ²	Asphaltierte Straßenfläche und mit Betonsteinpflaster versehene Fußgängerwege im Bereich der Straßenparzelle Grenzweg.	0 / 0
- darin: HE (Einzelbaum)	Einzelbäume zur Eingrünung der Lüneburger Straße. Kronendurchmesser < 5m .	2 / 40
OEL (Einzelhäuser) = 749 m ²	Ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser.	0 / 0
PHZ (Hausgarten) = 1.282 m ²	Intensiv genutzter und gepflegter Hausgarten. Scherrasenflächen und Ziergehölze überwiegen.	1 / 1.282
TFB (befestigte Fläche) = 1.504 m ²	Mit einem Betonsteinpflaster befestigte Flächen.	0 / 0
Gesamtfläche: 25.095 m ²	Gesamtwert:	16.389 WE
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2006): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung".		
* 5= sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung		

Zur Verdeutlichung ist in dem auf der folgenden Seite abgebildeten Biotoptypenplan die Abgrenzung und Lage der o. g. Biotoptypen dargestellt:

Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden oder bekannt. Nach derzeitiger Kenntnislage besitzen auch die Lager- und Silogebäude sowie die sonstigen Gebäude des Landhandelsbetriebes keine hohe Bedeutung als Brutlebensraum von Vögeln bzw. Quartier von Fledermäusen. Die vorhandenen Wildkrautfluren dienen Falterarten als Nahrungslebensraum und sonstigen Insekten als Brut- und Nahrungslebensraum. Auf Grund der Pflanzenartenausstattung ist mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten nicht zu rechnen. In den im Sondergebiet vorhandenen Bäume wurden zum Zeitpunkt der Begehung (Mai und Juni 2007) keine Brutstätten oder -höhlen von Vögeln erfasst.



Planzeichenerklärung

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | HB = Einzelbaum (Wertfaktor 2) | | UHM = halbruderal. Gras- u. Staudenflur mittl. Stö. (WF 3) |
| | OGG = Gewerbegebiet, Gebäude (WF 0) | | UHM+ = halbruderal. Gras- u. Staudenflur mittl. Stö. (WF 2) |
| | OEL = Einzelhausgebiet, Gebäude (WF 0) | | OVE = Eisenbahnanlage |
| | OX = Baukelle, Abbruchbereich (WF 1) | | EB = Boot (WF 1) |
| | OVS = Straße (WF 0) | | PHZ = Ziergarten (WF 1) |
| | TFB = Asphalt- u. Betonpflasterdecke (WF 0) | | |
| | HSN = Gehölz aus überwiegend nicht heim. Arten (WF 2) | | |

Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes

Maßstab 1:1.500 i. O.



Projekt:
Gemeinde Amelinghausen
Bebauungsplan Nr. 23
Sondergebiet "Nahversorgung Amelinghausen"

Plan:
Biotoptypenplan

Bearbeitung:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Str. 12
Telefon: 05781 - 9848744 Telefax: 05781 - 9848748



Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2004): "Kartographisches für Biotoptypen in Niedersachsen"
Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2006): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"

Beschreibung Umweltauswirkungen

Bei der Umnutzung der Flächen für ein Nahversorgungszentrum werden Lebensraumstrukturen geschaffen, die den bislang vorhandenen Strukturen weitgehend entsprechen. In Bezug auf die am Rand zur Bahnlinie gelegenen Wildkrautfluren werden sich Pflegeintensivierungen ergeben, so dass das Lebensraumpotenzial für Insekten tw. verloren geht. Im rückwärtigen Bereich, in dem sich gegenwärtig großflächige Wildkrautfluren befinden, ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Da die Regenrückhaltung nicht im Widerspruch zu einer extensiven Nutzung der Flächen steht, soll eine möglichst naturnahe Gestaltung realisiert und die Flächen nach Fertigstellung der natürlichen Sukzession überlassen werden. Ausgehend von den am Bahndamm noch vorhandenen Wildkrautfluren sollen sich in diesem Bereich in absehbarer Zeit neue Wildkrautfluren entwickeln. Die Stellplatzflächen des Einkaufszentrums werden ein- und durchgrünt. Hierbei sollen standortgerechte Laubbaumarten in größeren Qualitäten zur Verwendung kommen, so dass in absehbarer Zeit Brut- und Komfortlebensräume für siedlungsbewohnende Vögel geboten werden können. Des Weiteren können z. B. Vögel innerhalb der an den Westfassaden vorgesehen Begrünung Rückzugs- und Brutlebensräume finden. Lebensräume bedrohter, gefährdeter oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten werden nach derzeitiger Kenntnislage nicht gefährdet.

Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen besteht ein Risiko des kleinräumigen Verlustes von Wildkrautfluren und deren Lebensräumen, der aber kurzfristig über das Brachfallenlassen der Flächen wieder aufgefangen werden kann. Gleichzeitig können am nördlichen Rand des Plangebietes großflächige Wildkrautfluren erhalten werden, so dass das o. g. Risiko zu relativieren ist. Der Verlust von Einzelbäumen wird über die Ein- und Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen ausgeglichen. Insgesamt sind keine nachteiligen und im Sinne der Eingriffsregelung als erheblich zu wertenden Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung des Bestandes

Bodeneigenschaften und -funktionen

Die im Plangebiet natürlicherweise anstehenden Braunerden aus Sandlöß und glazifluviatilen Ablagerungen (Quelle: NLF (1997): BÜK 1:50.000) werden durch die im Plangebiet vorzufindenden Bodenumlagerungen, -auffüllungen und -versiegelungen derart überprägt, dass die natürlichen Eigenschaften und Funktionen tw. verloren oder verändert sind. Insgesamt sind die anstehenden Böden zu ca. 70 % versiegelt. Von den anstehenden anthropogen geprägten Böden erreichen allenfalls die Freiflächen eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bodenkontaminationen

Im Verzeichnis der Altablagerungen Niedersachsen (LBEG, 2007) ist das Plangebiet nicht erfasst. Auf Grund der noch andauernden Nutzung als Landhandel sind der Gemeinde Amelinghausen keine Altablagerungen bekannt. Der Landkreis Lüneburg hat jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des Betriebscharakters der bisher ausgeübten Nutzung im Rahmen der Vorhabenplanung eine Bodenbegutachtung erforderlich ist.

Besondere Bodenwerte

Im Plangebiet finden sich keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Bereiche mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung der Böden (Landschaftsplanerische Arbeit Gemeinde Amelinghausen, Stand 2006).

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Bodeneigenschaften und -funktionen werden sich nicht wesentlich verändern. Nach Abbruch des bestehenden Gebäudebestandes und der befestigten Oberflächen werden neue Gebäude errichtet. Die umliegenden Flächen werden voraussichtlich mit einem Betonsteinpflaster befestigt. Der Versiegelungsanteil bleibt unverändert.

Ergebnis

Für den bereits überprägten Boden ergibt sich kein Risiko nachteiliger und im Sinne der Eingriffsregelung als erheblich einzustufender Umweltauswirkungen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung des Bestandes

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind Oberflächengewässer nicht vorhanden, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

Grundwasser

Die Qualität und Quantität der Grundwasserneubildung ist auf Grund der im Siedlungsbereich erhöhten Gefährdung durch Stoffeinträge und durch die großflächig vorhandenen Versiegelungen gering. Insgesamt haben die im Änderungsbereich gelegenen Flächen eine sehr geringe Bedeutung für die natürliche Grundwassersituation. Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen des Landhandels anfallende Oberflächenwasser fließt in die unbefestigten Randbereiche ab bzw. wird der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Grundwassersituation wird sich nicht ändern. Allerdings wird das auf den befestigten Flächen des Sondergebietes anfallende Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und versickert, so dass die Regenwasserkanalisation oder die angebundene Vorflut nicht belastet werden. Das im MI- und MK-Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – über die bestehenden Leitungen der Vorflut zugeleitet. Aufgrund des geringen Flächenumfanges ist in diesen Bereichen nicht mit einer erheblichen Ableitung des Oberflächenwassers, die über die bestehende bauliche Situation hinausgeht, zu rechnen.

Ergebnis

Für die bereits beeinträchtigte Grundwassersituation besteht kein Risiko einer Verschlechterung, so dass nachteilige und im Sinne der Eingriffsregelung als erheblich zu bewertende Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Der Siedlungsraum von Amelinghausen weist ein ausgeglichenes Ortsklima ohne Belastungsräume auf. Das Plangebiet ist lufthygienisch und klimatisch unbeeinträchtigt und hat eine allgemeine Bedeutung für Klima und Luft. Nach überschlägiger Einschätzung des Gefährdungspotenzials sind die Schutzgüter Klima und Luft für diese Bauleitplanung nicht relevant, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Amelinghausen. Es wird von einem Betriebshof eines Landhandels gebildet, der von hallen- und siloartigen Gebäuden und

weitläufig befestigten Hof- und Fahrflächen charakterisiert werden. Die Silogebäude erreichen Höhen, die weit über die in der Umgebung vorhandene und meist zweigeschossige Bebauung hinausreichen, so dass sie markant wirken. In der farblichen Gestaltung und der Verwendung von vorwiegend Metallbauteilen unterscheiden sich die markanten Gebäude auch deutlich von den umgebenden Baustrukturen. Nur im westlichen Teil des Landhandels sind kleinere und offensichtlich ältere Gebäude vorhanden, die in der Gestaltung angepasster sind. Nur an den Rändern des Bereiches und auf Abbruchflächen ehemaliger Gebäude ist die natürliche Entwicklung von Vegetation erlebbar. Landschaftstypische Wildkrautfluren entwickeln sich hier aber auf Grund des Nährstoffeintrages und der menschlich gestörten Standorte nicht, so dass der Bezug zu der vorhandenen Nutzung merklich bleibt. Insgesamt erscheint das Gelände eher gewerblich, so dass es sich wenig in den Ortsbereich einfügt. Vorbelastungen aus den verkehrlichen und betriebsbedingten Geräuschpegeln sind vorhanden. Im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden und weitläufigen Bahnanlage sowie einem westlich angrenzenden, stark befestigten und wenig durchgrünten Parkplatz eines Verbrauchermarktes erlangt der Bereich eine sehr geringe landschaftliche Bedeutung. Die an der Böschung des westlichen Plangebietsrandes vorhandenen Gehölzstrukturen, die außerhalb des Planbereiches liegen, bewirken eine Abschirmung zu den Wohngebieten und eine landschaftliche Strukturierung. Durch die Verwendung nicht standorthemischer Nadelgehölzarten und tw. sichtbarer Rodungen u. Gartenhäuser erlangt dieser Gehölzriegel nur eine geringe Bedeutung.

Abb.: Betriebsgelände Peters Landhandel am Grenzweg 4



Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet werden hallenartige, eingeschossige Baukörper geschaffen, die sich in ihrer Gestaltung (Satteldächer, Ziegelmauerwerk) und Höhenentwicklung in die umliegenden Siedlungsstrukturen einpassen, so dass Verbesserungen des Ortsbildes zu erwarten sind. Die Gebäude werden vom Grenzweg abgerückt, die Bebauung wird aber keine größere Tiefe erlangen als vorher. Die vorgelagerten Stellplätze werden zum Grenzweg mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt, so dass Verbesserungen des Straßenbildes zu erwarten sind. Der vorhandene Grünriegel, der der Abschirmung zu den oberhalb gelegenen Wohngrundstücken dient, wird – soweit dieser im Planbereich liegt – erhalten und ergänzt.

Ergebnis

Die Bauleitplanung trägt zu einer positiven Verbesserung des Ortsbildes bei.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung des Bestandes und der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Die Auswirkungen der Bauleitplanung können auch dieses Wirkungsgefüge betreffen. In der nachfolgenden Matrix werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung
(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

Wirkung von	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
Mensch	Störungen aus betriebsbedingten Geräuschen und Verkehr (0)	Intensive Verdrängung auf den Betriebsflächen, Überprägung der Pflanzengesellschaften auf den Freiflächen (0)	Störungen Verdrängung (0)	Versiegelung, Verdichtung (0)	Gestaltung (0)	Geringer Stoffeintrag (0)	Nutzung Stoffeintrag (0)	Gestaltung, Überformung (+) Verbesserungen aus ortsgemessener architektonischer Gestaltung der Baukörper (0) Abschirmung der Baukörper durch Eingrünung
Pflanzen	Naturerlebnis (-) Verlust von Spontanvegetation Abschirmung des Geländes durch Gehölze (0)	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Nahrung, Lebensraum (-) tw. Verlust v. Spontanvegetation	Nährstoffentzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Spontanvegetation	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Strukturelemente, Gestaltungselemente (+) gezielter Einsatz von Bäumen zur Strukturierung der Stellplätze
Tiere	Geringes Naturerlebnis (0)	Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Boden	Gewerberaum (0)	wenige Lebensräume, Nährstoffversorgung (0)	wenige Lebensräume (0)	Bodeneintrag und -umlagerungen (0)	Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung (0)	Staubbildung auf tw. offenen Lagerflächen (+) Begrünung	Siedlungstypischer Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. (0)
Wasser	Allg. Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenwasser Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur, Verlagerung, Erosion (0)	Regen, Stoffeintrag (0)	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Siedlungstypischer Wasserhaushalt etc. (0)
Klima	Umfeldbedingungen (0)	Wuchsbedingungen (0)	Umfeldbedingungen (0)	Bodenentwicklung (0)	Grundwasserneubildung (0)	Wirkungs- und Ausgleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamtästh. Wirkung (0)
Luft	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenluft (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
Landschaft	Ästhetisches Empfinden durch inhomogene Bebauung auf dem Betriebshof beeinträchtigt (+) Gestaltung eines ästh. ansprechenden Ortsteiles	Lebensraumstruktur (0)	Lebensraumstruktur (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungsverlauf (0)	Stadtlandschaft, Stadtrandbereich (0)

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

Ergebnis

Das Risiko nachteilig wirkender komplexer Wechselwirkungen ist nicht vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde zunächst bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Betriebshof für den Landhandelsbetrieb genutzt werden. Die damit verbundenen Vorbelastungen des Planungsraumes würden weiterhin bestehen bleiben. Der erforderliche Bedarf an Flächen für die Errichtung eines Einkaufszentrums müssten an anderen Orten, ggf. im Außenbereich, gedeckt werden, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden nicht gewährleistet werden kann.

2.3 Eingriffsregelung

2.3.1 Ermittlung des Eingriffs

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 NNatG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die vorliegende Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass das Plangebiet bereits mit einem Landhandelsbetrieb überbaut ist, der durch weitläufig versiegelte Hofflächen sowie hallen- und siloartige Gebäude gekennzeichnet ist. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Innenbereich gem. § 34 BauGB von Amelinghausen. Das Gelände befindet sich im Übergangsbereich von den östlich und südlich gelegenen gemischt strukturierten Siedlungsbereichen und Eisenbahnanlagen zu den westlich angrenzenden Wohngebieten. Auf Grund des gewerblichen Nutzungscharakters fügen sich die Flächen nicht optimal in die angrenzenden Siedlungsbereiche ein.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes zu einem Einkaufszentrum geschaffen werden. Die geplante Bebauung wird sich in ihrer Ausdehnung im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen beziehen, d. h. im nördlichen Bereich werden Flächen unbebaut bleiben. Die Flächen werden von Südosten her erschlossen, und nach Süden, am Grenzweg, eingegrünt, so dass das Straßenbild verbessert wird. Die Gebäudehöhen werden mit einer max. Zweigeschossigkeit und einer max. Höhe = 12 m geringer sein als die Höhen der Ursprungsbebauung. Auch die Dach- und Außenfassadengestaltung wird sich an den in der Umgebung vorhandenen Gestaltungsmerkmalen (Ziegeldach, Putz oder Klinker) orientieren, so dass sich die Gebäude besser in den Ortsbereich integrieren werden als die vorher vorhanden hallenartigen und mit Metallfassaden versehenen Gebäude. Insgesamt wird das durch die vorhandene Bebauung festgelegte, zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Eingriffe zu erwarten sind.

Auf den brach liegenden Flächen haben sich Wildkrautfluren entwickelt. Bestandserfassungen der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und zur Flora haben ergeben, dass sich nach Brachfallen der Flächen keine besonders geschützten oder seltenen Pflanzenarten angesiedelt haben, so dass auch Eingriffe in die Lebensräume dieser Arten nicht zu erwarten sind. Auf dem Gelände des Landhandels sind tw. Einzelbäume vorhanden, die im Zuge der Umnutzung verloren gehen. Hierbei handelt es sich um wilden Gehölzaufwuchs, der eine geringe Stärke erreicht hat sowie um nicht standortheimische Nadelbaumkulturen, so dass die Gehölze nur eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt haben. Die zukünftigen Stellplätze des Verbrauchermarktes werden mit standortgerechten Laubbäumen eingegrünt, so dass Ausgleich für den Verlust der o. g. Bäume geschaffen wird und keine Eingriffe zurück bleiben.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ebenfalls schon vorhanden. Sie wurden in das Plangebiet integriert, um die Erschließung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" darzulegen. Da die Flächen mit verkehrlichen Anlagen überbaut sind und auch keine aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wertvollen Strukturen aufweisen, ergeben sich aus den auf der Lüneburger Straße zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs notwendigen Ausbaumaßnahmen, keine erheblichen Eingriffe.

Die an der Lüneburger Straße befindlichen Mischgebiete (MI- Gebiet) und Kerngebiete (MK- Gebiet) sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in das Plangebiet integriert worden. Die Flächen sind bereits überbaut. Die vorliegende Bauleitplanung bildet die bereits vorhandene Art und das Maß der baulichen Nutzung ab, ohne darüber hinausgehende Baurechte zu schaffen, so dass sich kein städtebaulicher Eingriff ableiten lässt. Innerhalb der Flächen befinden sich auch keine für Natur und Landschaft hochwertigen Strukturen, so dass auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter: Nachnutzung einer siedlungsstrukturell geprägten Fläche

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei, den gewerblich genutzten und in der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Amelinghausen gelegenen Bereich einer sinnvollen Umnutzung zuzuführen. Zusätzlich fügt sich die geplante Überbauung in ihrer Art und ihrem Maß in den Siedlungsbereich problemlos ein.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter: Übernahme des Maß der baulichen Nutzung

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte für den Landhandelsbetrieb aus einzelnen Baugenehmigungen bestehen und das Gelände bereits zu rd. 70% gewerblich überbaut ist.

Für das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" werden nur die konkret geplanten Einzelhandelsnutzungen zugelassen, die durch die BulwienGesa AG beurteilt wurden. Auf Grund seiner städtebaulichen Prägung ist gem. § 34 BauGB die Zulässigkeit der bestehenden und zukünftigen Nutzungen an dem für Mischgebiete (MI- Gebiete) zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu bemessen, welches in der BauNVO definiert wird. Für die überbaubare Grundstücksfläche ist zur Beurteilung der Zulässigkeit insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen. Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich gilt für das festgesetzte SO –Gebiet gem. § 19 (4) BauNVO, dass diese Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Im vorliegenden B-Plan ist dies berücksichtigt, so dass sich auch von dieser Seite eine Zulässigkeit ergibt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Das im B-Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen. Daneben ergeben sich noch weitere Festsetzungen wie die Begrenzung der Firsthöhe der im SO-Gebiet geplanten baulichen Anlagen auf max. 12 m und die Traufhöhe auf

4,50 m, so dass sich das zusätzliche Bauvolumen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen: ortsangepasste Art der baulichen Nutzung

Das Ortszentrum im Bereich Lüneburger Straße, Grenzweg, Jungfernstieg und der angrenzenden Siedlungsbereiche erfährt hinsichtlich der Gestaltung eine Aufwertung, da die bisherigen voluminös wirkenden Bauten entfernt und durch niedrige Baukörper ersetzt werden. Im Bebauungsplan wird das Erscheinungsbild durch örtliche Bauvorschriften wie Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen weiter festgesetzt.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen: Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Um dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung nachzukommen, wurde zur Ermittlung der betrieblichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnnutzungen ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro goritzka akustik (Leipzig, 2007) erstellt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass bei der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) gem. DIN 18.005) sowie eines Mischgebietes (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) gem. DIN 18.005) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Um diese Immissionsrichtwerte bei dem späteren Betrieb des Einkaufszentrums einhalten zu können, wurden Hinweise bzw. Anforderungen durch das Ingenieurbüro aufgestellt. Beispielsweise sollten während der Anlieferungszeiten die LKW- Motoren abgestellt werden. Durch das Anbringen von entsprechenden Hinweisschildern soll dieser Notwendigkeit Rechnung getragen werden.

Für die von den verkehrlichen Immissionen des neu zu gestaltenden Knotenpunktes Lüneburger Straße und Grenzweg betroffenen Grundstücke Lüneburger Straße 24 und 26 sowie Grenzweg 2 werden der Lärmpegelbereich V und damit verbunden angemessene passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Landschaft und das Ortsbild: Gestaltung der Baukörper

Im B-Plan wird in örtlichen Bauvorschriften und in der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die wesentlichen Gestaltungsaspekte Dachlandschaft (Dachfarbe), Verwendung ortsüblicher Materialien, Außenwände, Farbtöne und Werbeanlagen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild: Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes

Zur besseren Einbindung des zukünftigen Stellplatzes in die aufgelockerte Struktur der Umgebung werden an der südlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a und b BauGB Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit darüber hinaus das örtliche Kleinklima verbessert wird, soll eine ortsangemessene Durchgrünung des Marktareals erreicht werden.

Innerhalb der mit (a) gekennzeichneten westlichen Pflanzflächen sind frei wachsende Baum- und Strauchhecken aus standortheimischen und -gerechten Laubgehölzarten nach Anlage 2 der Begründung zu pflanzen, der Baumanteil soll mind. 10 % betragen. Die Bäume sind als Heister

mit einer Höhe von mind. 150 cm und die Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu pflanzen. Die Pflanzflächen grenzen an die hier vorhandenen Gehölzbestände und fügen sich in diese ein.

Innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Flächen ist eine mit Bodendeckern unterpflanzte Laubbaumreihe aus mittel- bis großkronigen Bäumen zu entwickeln, um zu einer verbesserten Strukturierung des Straßenraumes und Eingrünung des Einkaufszentrums beizutragen. Die Fläche ist nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu verwenden und in einem Abstand von 15 m zueinander zu pflanzen. Hierzu sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Anlage 1 zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm zu erfolgen.

In den mit (c) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist jeweils mind. ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. In einem Abstand von mind. 10 m sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu verwenden. Zu verwenden sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Anlage 1. Die Flächen sind mit bodendeckenden Laubsträuchern zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzung der Sträucher hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm zu erfolgen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild: Durchgrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen werden mit Bäumen durchgrünt, so dass sich auch im Vergleich mit den bislang weitgehend unbegrünten Lager- und Stellplatzflächen Verbesserungen ergeben. Über die Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die Stellplatzflächen werden gegliedert und in das Ortsbild integriert. In der Vegetationsperiode schützen die Bäume vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme.

Die Stellplatzanlagen für PKW sollen durch Bäume und Pflanzflächen gegliedert werden. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. In die Pflanzfläche, die ausreichend groß zu bemessen ist, ist mindestens ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die Fläche ist mit Sträuchern oder mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Anlage 1 enthaltenen Pflanzenartenliste für Siedlungsbereiche. In dieser Liste sind Gehölze enthalten, deren Verwendung sich im Siedlungsbereich bewährt hat.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Ableitung des Oberflächenwassers/ private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"

In einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken wird das auf den versiegelten Flächen des Sondergebietes anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und versickert. Das Regenrückhaltebecken wird innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" errichtet. Die Anlage wird nach dem allgemeinen Stand der Technik erstellt und naturnah gestaltet. Die Randflächen des Regenrückhaltebeckens sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Wildkrautfluren zu entwickeln.

2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben keine erheblich negativen Eingriffe zurück für die ein Ausgleich notwendig wäre.

2.4 Planalternativen

2.3.4 Standort

Um dem Grundsatz der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, ist die Umwandlung einer zentrumsnah gelegenen, erschlossenen und mobilisierbaren Gewerbefläche in ein Einkaufszentrum geplant. Für die Fläche bestehen keine grünordnerischen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan oder sonstigen Baugenehmigungen. Die zur Deckung des Baulandbedarfes zum Teil erforderliche Inanspruchnahme von in der freien Feldmark gelegenen Grundstücksflächen kann vermieden bzw. reduziert werden. So stellt die sinnvolle Ausnutzung vorhandener, erschlossener Baulücken die beste Möglichkeit zur Deckung des kurzfristigen, auf Amelinghausen bezogenen Baulandbedarfes dar.

2.3.5 Planinhalt

Die Bauleitplanung orientiert sich an einem Vorhabenkonzept für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Plangebiet. Die Größe des Einkaufszentrums ist auf die erkennbaren Bedürfnisse der Wohnbevölkerung von Amelinghausen gutachterlich abgestimmt. Die Nutzung der Fläche als Einkaufszentrum wird auf ein infrastrukturell verträgliches Maß begrenzt, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" folgerichtig ist. Die grünordnerischen Festsetzungen von Anpflanzflächen und einer Durchgrünung der Stellplätze sowie von örtlichen Bauvorschriften gewährleisten eine ortsbildangemessene Umsetzung der Planung. Die Grundstücksausformung und Begrenzung durch die angrenzende Bahnanlage im Osten, den Wohnsiedlungsbereichen mit vorgelagerten begrünten Böschungsbereichen im Westen sowie der im Süden unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Grenzweg und Lüneburger Straße) lassen eine andere Stellung und Zuordnung der baulichen Anlagen nicht zu. Hiermit verbunden ist auch der Aspekt der Erkennbarkeit des Marktes und der Anordnung ausreichend dimensionierter und auf kurzem Wege anfahrbarer Stellplätze.

Auf Grund der verkehrlichen Anbindungsmöglichkeit über den Grenzweg und die B 209 ist ein unmittelbarer Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz möglich, ohne angrenzende Wohnsiedlungsbereiche durch ortsfremde Suchverkehre zu beeinträchtigen. Insofern stellt sich auch aus Gründen der Verkehrserschließung keine sinnvollere Alternative.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewandt:

- zur Ermittlung der Grundlagen aus der Fachplanung: Landschaftsplanerische Arbeit für die Gemeinde Amelinghausen (Stand 2005),
- zur Ermittlung der Grundlagen aus der Fachplanung: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (Lüneburg, 1996),
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1:000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2004):

- "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- zur Erfassung des Landschaftsbildes: KÖHLER & PREIß (Hildesheim, 2000): "Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes",
 - zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 2006),
 - zur Erfassung des Bodens: NlFB (Hannover, 1997): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000",
 - zur Beurteilung der akustischen Immissionen: goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik (Leipzig, 2007): Schalltechnische Untersuchung 2345/07 Schallimmissionsprognose, Neubau Nahversorgungszentrum, Grenzweg 4, 21385 Amelinghausen.

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Durchführung des Bebauungsplanes konnten hierdurch beschrieben werden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Sondergebietes vorliegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umwelt auswirkungen

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Innerhalb der privaten Flächen sind die für die Vermeidung von Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild wirksamen Pflanzungen innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der privaten Baumaßnahmen zu realisieren. Die Gemeinde Amelinghausen kontrolliert die Durch- und Eingrünung der Stellplatzflächen des Sondergebietes sowie der Gehölzpflanzungen auf den Anpflanzflächen auf Durchführung, Artenauswahl und Anwuchserfolg durch Ortsbegehung 3 Jahre nach Baubeginn. 10 Jahre danach führt die Gemeinde Amelinghausen eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der Pflanzungen und insbesondere auf die gestalterische Wirksamkeit durch.

Die Überprüfung der Annahmen der Emissionen aus dem Betrieb erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode bei der Vorhabengenehmigung durch das Gewerbeaufsichtsamt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die aus der Durchführung des B- Planes Nr. 23 Sondergebiet "Einkaufszentrum Amelinghausen" voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen wurden untersucht.

Das Plangebiet umfasst die ca. 25.095 m² große Fläche eines Landhandelsbetriebes Peters sowie die daran südlich angrenzende Fläche des Grenzweges und der Kreuzung Grenzweg und Lüneburger Straße sowie die anliegenden Grundstücke Grenzweg 2 und Lüneburger Straße 24 und 26. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Bahnübergangs der Eisenbahnlinie der OHE und der B 209. Die Straßenflächen des Grenzweges und der Lüneburger Straße sind asphaltiert und werden von gepflasterten Bürgersteigen flankiert. Auf dem Gelände des Landhandelsbetriebes befinden sich hallen- und siloartige Baukörper. Die Fläche ist zu 70% mit Gebäuden sowie befestigten Stell- und Lagerplätzen überbaut. Auch die o. g.

straßenanliegenden Grundstücke sind mit Einzelhäusern überbaut. Östlich des Landhandelsbetriebes befinden sich, etwas höher gelegen, Wohngebiete. Südlich des Grenzweges befindet sich das Gelände eines Verbrauchermarktes. Südöstlich befindet sich der durch Einzelhandelsbetriebe charakterisierte zentrale Versorgungsbereich von Amelinghausen. Nordöstlich grenzt der Landhandelsbetrieb an die Bahnlinie der OHE.

Der Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet "Einkaufszentrum Amelinghausen" soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bereits baulich überprägten und zentrumsnah gelegenen Bereiches durch ein Einkaufszentrum ermöglichen. Hierfür wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sowie als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, eine abweichende Bauweise, die maximale Firsthöhe der im SO-Gebiet geplanten baulichen Anlagen auf max. 12,0 m, sowie die Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt. Die straßenanliegenden Grundstücke Lüneburger Straße 24 und 26 sowie Grenzweg 2 werden aus Gründen des Immissionsschutzes in den Plangeltungsbereich integriert, da für diese Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan und den vorhandenen städtebaulichen Strukturen ableitbare Art und Maß der baulichen Nutzung werden für diese Bereiche übernommen, so dass keine darüber hinausgehende bauliche Nutzung ermöglicht wird.

Mit der Umnutzung des zentral gelegenen, erschlossenen und mobilisierbaren Grundstücks des Landhandelsbetriebes wird zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches von Amelinghausen beigetragen. Hiermit wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch) Rechnung getragen. Der Landhandelsbetrieb kann auf eine andere, bereits erschlossene Betriebsfläche umziehen. Insofern ergeben sich aus baurechtlicher Sicht keine ernsthaft zu betrachtenden Standortalternativen. Die Art der baulichen Nutzung wird speziell für diesen Standort auf ein Einkaufszentrum beschränkt, welches mit den übrigen örtlichen Handelsbetrieben verträglich ist.

In dieser Bauleitplanung werden an der südlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, damit sich der zukünftig darstellende Stellplatz in die aufgelockerte Struktur der Umgebung einfügt und die Stellplatzflächen nicht weithin sichtbar sind. Durch eine ortsangemessene Durchgrünung des Stellplatzareals soll ein Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erreicht werden.

Im Plangebiet waren bei Betrieb des Landhandels und aus dem Betrieb des angrenzenden Verbrauchermarktes akustische Vorbelastungen der angrenzenden Wohngebiete vorhanden. Weiterhin bestehen Vorbelastungen aus dem von der B 209 ausgehenden Verkehrslärm. Im Vorfeld der Planungen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um zu ermitteln, ob durch die Nutzung des Geländes als Einkaufszentrum die nächstgelegenen Wohnnutzungen Belastungen ausgesetzt sein werden, die zu Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens der Wohnbevölkerung führen könnten. Das Gutachten (goritka akustik, Leipzig, 2007) stellt unter Berücksichtigung der zu erwartenden betrieblichen und verkehrlichen Immissionen heraus, dass kein über die Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" hinausgehender Lärm und somit keine Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist der Ausbau des Knotenpunktes Lüneburger Straße und Grenzweg erforderlich. Die danach zu erwartenden verkehrlichen Immissionen wurden ebenfalls gutachterlich bewertet (goritka akustik, 2007). Auf Basis der Ergebnisse dieses Gutachtens werden für die betroffenen Grundstücke Lärmpegelbereiche und damit verbunden passive Lärmschutzmaßnahmen

festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen des tw. hier stattfindenden Wohnens vermeiden werden.

Die Lebensräume des Plangebietes sind charakterisiert durch die intensive menschliche Nutzung der gewerblich strukturierten Flächen. Die Gebäude, Zufahrten und Hofflächen haben keine Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Auf rückwärtig gelegenen Flächen haben sich Wildkrautfluren entwickelt. Teilweise sind einzelne, wild aufgekommene Gehölze oder gepflanzte, nicht standortgerechte und nicht heimische Gehölze vorhanden. Die Lebensraumstrukturen werden sich nach Umnutzung der Flächen für ein Einkaufszentrum nicht wesentlich verändern, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bestandserfassungen der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und zur Flora haben ergeben, dass sich keine besonders geschützten oder seltenen Pflanzenarten angesiedelt haben, so dass auch Eingriffe in die Lebensräume dieser Arten nicht zu erwarten sind.

Durch die langjährige, intensive menschliche Nutzung sind die natürlichen Bodeneigenschaften, -strukturen und -funktionen sowie der natürliche Grundwasserhaushalt ökologisch stark eingeschränkt, so dass nur eine geringe Bedeutung für den Boden und das Wasser abzuleiten ist. Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt und den Boden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei der Umnutzung des Geländes können über den Einbau teilweise wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf den Stellplatzflächen geringe Verbesserungen erreicht werden. Weitgehende Veränderungen des Umweltzustandes oder weitergehende Verschlechterungen sind aber nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben keine über das bereits zulässige Eingriffsmaß hinausgehende Überbauung der Flächen, so dass Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB nicht zu erwarten sind.

Zusätzlich fügt sich die geplante Überbauung in ihrer Art und ihrem Maß in den Siedlungsbereich problemlos ein. Die Gebäude werden eine ortsangemessene architektonische Gestaltung aufweisen, wodurch Verbesserungen erreicht werden. Darüber hinaus werden die Stellplatzflächen mit Bäumen und Sträuchern ein- und durchgrünt, so dass Gestaltqualitäten erreicht werden, die in dieser Form auf dem Gelände nicht vorhanden waren. Dies ist als Verbesserung zu werten.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind keine weiteren fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben beachtlich.

Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde Amelinghausen in angemessenen zeitlichen Abständen und vom Gewerbeaufsichtsamt des Landkreises Lüneburg bei der Plangenehmigung im Rahmen der Amtshilfe überprüft.

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Gemeinderat Amelinghausen abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung vorgelegte Abwägung nachfolgend angefügt.

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 31.10.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Inhalt des Bebauungsplanes keine Bedenken vorgetragen werden.

Die mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Gemeinde, Polizei, Verkehrsbehörde und Straßenbauverwaltung abgestimmte Ausbaukonzeption der zukünftigen Einmündung des Grenzweges in die Lüneburger Straße (B 209) ist der Begründung des B-Planes als Anlage beigefügt. Ferner sei darauf hingewiesen, dass die damit verbundenen Leistungsfähigkeitsermittlungen der betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls in die Abwägung dieser Bauleitplanung eingeflossen sind.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes wurde auf der Grundlage der im Rahmen der o.g. Verkehrsuntersuchungen gewonnenen Ergebnisse auf die erforderlichen Flächen der B 209 ausgedehnt. Durch die Festsetzung einer dem Umfang der zukünftigen Straßenausbauplanung entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Abbiegespur einschl. der damit einhergehenden Straßenraumgestaltungen geschaffen. Das Planfeststellungsverfahren gem. Nds. Straßenrecht wird hierdurch ersetzt.

Im B-Plan werden die angeregten Sichtdreiecksflächen nachrichtlich in dem beschriebenen Umfang festgesetzt.

Die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit einer innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Werbeanlage wird in Bezug auf die Stellung innerhalb der im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung vorgesehenen Fläche für Straßenbegleitgrün präzisiert festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt in Bezug auf den in diesem Bereich fließenden Verkehr wird hierdurch vermieden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in Bezug auf die Realisierung einer entsprechenden Werbeanlage wird der konkrete Standort und die Ausformung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Die Gemeinde und Samtgemeinde Amelinghausen haben im Rahmen der Ausarbeitung ihrer jeweiligen Bauleitplanungen (FNP-Änderung und B-Plan) ein Schallschutzgutachten u.a. zur Beurteilung von gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erarbeiten lassen, da mit der Realisierung des Einkaufszentrums mit Schallimmissionen zu rechnen ist. Hierbei wurde zwischen Gewerbelärm und Verkehrslärm unterschieden. Ferner wurde überprüft, ob durch die

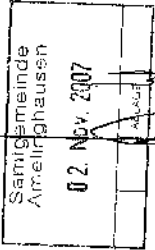


Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lüneburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lüneburg, Postfach 28 46, 21318 Lüneburg

Gemeinde Amelinghausen
Postfach 1180

21363 Amelinghausen



Seitenbetriebl. von Heide Meins

E-Mail: yoeger.Meins@aktiv-g-niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
11./ 18. Oktober 2007

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben):
2111 / 21102 – Nr. 23

Lüneburg
31.10.2007

**Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen;
Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“**

hier: Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

den mit Schreiben vom 18.10.2007 übersandten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 der
Gemeinde Amelinghausen habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.

Zum Inhalt des Bebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtschranke
auf der Westseite der Bundesstraße ‚B 209‘ und soll über die vorhandene Gemeindestraße
‚Grenzweg‘ mit Anschluß an die ‚B 209‘ in Str-km 18,973 erschlossen werden.

Der Einmündungsbereich in die ‚B 209‘ ist verkehrsgerecht auszubauen. Der Ausbau beinhaltet
die Anlage einer Linksabbiegespur sowie einer Querungshilfe im Zuge der ‚B 209‘, und den
Umbau der Einmündung einschl. Bau einer Querungshilfe im Zuge des ‚Grenzweges‘.
Diese Planung, die in Absprache mit den jeweiligen Beteiligten (Gemeinde/Polizei/Verkehrs-
behörde/Straßenbauverwaltung) erfolgte, muß mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden
und ersetzt somit das Planfeststellungsverfahren.

An der Einmündung sind Sichtdreiecke von 5,00 m (gemessen vom durchgehenden Rand der
Fahrbahn der Bundesstraße) und 70,00 m auf der Bundesstraße im Plan festzusetzen.

Werbeanlagen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind so nicht zulässig. Zu berücksichtigen
ist auch die Stätte der Leistung. Hinsichtlich der Planung einer Werbeanlage ist die Straßen-
bauverwaltung im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

Die Gemeinde hat gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder
Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der B 209) erforderlich
werden.

Vor Baubeginn ist zwischen der Gemeinde Amelinghausen und der Bundesrepublik Deutschland
(diese vertreten durch die NLS/BV -Geschäftsbereich Lüneburg-) der Abschluss einer
Verwaltungsvereinbarung notwendig.

Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungs-
plan keine Kosten entstehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung
einer beglaubigten Ausfertigung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Meins)

geplante Realisierung einer Linksabbiegespur in Richtung Grenzweg ein Anspruch auf Lärmschutz gem. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ableitbar ist.

Das Ing.- Büro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka und Partner, Leipzig, hat im schalltechnischen Gutachten dargelegt, dass durch die geplante Realisierung eines Einkaufszentrums im unmittelbaren Nahbereich die gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Misch- und Kerngebiete sowie für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Orientierungswerte nicht überschritten werden. Um zu verhindern, dass es durch die Warenanlieferung zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt, ist für die im Nahbereich des Grenzweges geplante Anlieferung eine entsprechende Einhausung festgesetzt, so dass es bei Einhaltung der im Gutachten beschriebenen schallschützenden Maßnahmen nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt.

Weiter wurde der Aspekt des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der in der B 209 im Nahbereich des Knotenpunktes Lüneburger Straße/ Grenzweg geplanten Linksabbiegespur schalltechnisch geprüft. Für die Beurteilung dessen, ob durch die im Bereich der B 209 /Grenzweg geplante Linksabbiegespur in dem parallel der Lüneburger Straße befindlichen baulichen Bestand ein begründeter Anspruch auf Lärmschutz ableitbar ist, ist nicht die für die Entwicklung von Baugebieten zu Grunde zu legende DIN 18005, sondern die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) mit den darin dargelegten Kriterien anzuwenden.:

Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen.

Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeug-Verkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Der erhebliche bauliche Eingriff stellt sich wie folgt dar:

von Bau-km 0+000 (Bauanfang) bis Bau-km 0+125,2 (B 209, Lüneburger Straße)
Einmündung Linksabbiegespur in Grenzweg (Knotenpunkt)

Die Erhöhung des Beurteilungspegels ist (nur) von Bedeutung, wenn sie auf den erheblichen baulichen Eingriff zurückzuführen ist; d.h. die Lärmsteigerung muss ihre Ursache ausschließlich in der baulichen Maßnahme haben. Dies ist in dem hier vorliegenden Fall ableitbar. Der zu erwartende Beurteilungspegel ist somit jeweils für denselben Prognosezeitpunkt für den Zustand mit und für den Zustand ohne baulichen Eingriff zu bestimmen. Für die lärmtechnische Berechnung ist die der Straßenplanung zu Grunde gelegte Prognose heranzuziehen. Die Differenz der beiden Beurteilungspegel ergibt die Pegelerhöhung aus dem baulichen Eingriff.

Liegt für Berechnungsprofile an Straßenabschnitten eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor, so sind die Beurteilungspegel, die sich aus dem geplanten Trassenverlauf ergeben, mit den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV zu vergleichen. Sind Grenzwertüberschreitungen zu verzeichnen, besteht dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorge.

Zur Beurteilung, ob im Anwendungsbereich der 16. BImSchV Überschreitungen der darin festgelegten Grenzwerte vorkommen und daraus Ansprüche der betroffenen Anlieger auf Lärmvorsorge resultieren, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka und Partner, Leipzig, erstellt.

Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass für die Wohngebäude Lüneburger Straße Nr. 24 und Nr. 26 im Bereich der jeweiligen Ostfassade im Ist – Zustand ein Beurteilungspegel nachts von $L_r > 60$ dB(A) vorliegt, welcher durch den erheblichen baulichen Eingriff um 2 dB(A) erhöht wird. Damit ist für diese Gebäudefassaden eine wesentliche Änderung auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs gegeben. Es besteht dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen.

Laut BImSchG ist die Nachbarschaft ausreichend vor unzulässigen Lärmeinwirkungen zu schützen. Dabei ist aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) der Vorrang vor passiven Schutzmaßnahmen zu geben. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und den sich aus der konkreten Vorhabenplanung ergebenden Grundstücksnutzungen bzw. –aufteilungen kann eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht vorgenommen werden, da diese zu einer erheblichen Sichtbehinderung im Einmündungsbereich und zu einer negativen Beeinflussung des Stadtbildes führen würden. Des Weiteren wären die notwendigen Höhen und Überstandslängen der Abschirmmaßnahmen (Wälle, Wände) aufgrund der Gebäudehöhe und der vielfältigen Fahrbeziehungen (Einmündungen) nicht realisierbar. Aus diesem Grund sind für die betroffenen Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Verbesserungen der Außenwände und Fenster vorzusehen, durch die die Einwirkungen des Verkehrslärms gemindert werden. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV festgelegt.

Wesentlich für die Einordnung von passiven Lärmvorsorgemaßnahmen ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tabelle 8. Nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.2 sind die berechneten Beurteilungspegel um 3 dB(A) zu erhöhen. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel liegen bei $L_r = 69,0$ dB (A) für das Gebäude Nr. 24 bzw. $L_r = 70,0$ dB (A) für das Gebäude Nr. 26. Somit ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_r + 3$ dB(A) = 73 dB(A). Die Gebäude sind damit in den Lärmpegelbereich V nach DIN 4109, Tabelle 8 einzuordnen. Damit ist für die Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm – Maß von $R'_{w,res,erf.} = 45$ dB zu realisieren (DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, Zeile 5).

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist parallel zu den Straßenbaumaßnahmen durchzuführen. Diese Aspekte werden im Rahmen der Durchführung des B-Planes bestimmt (städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Investor).

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind durch Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in den B-Plan einschl. der dafür festgesetzten Lärmpegelbereiche hinreichend bestimmt, so dass im Rahmen der Durchführung des B-Planes in Abhängigkeit von dem konkreten Schalldämm-Maß der vorhandenen Bauteile sowie dem Verhältnis zwischen Fensteröffnung und Außenwand geeignete Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern, dem Mauerwerk und/oder der Dachhaut realisiert werden können.

Die Gemeinde Amelinghausen wird mit der Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch die NLStBV – Geschäftsbereich Lüneburg) vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung abschließen. Bei Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen und dem zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag, der die Übernahme aller mit der Realisierung des Einkaufszentrums anfallenden Kosten regelt, entstehen für die Straßenbauverwaltung durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

Nach Inkrafttreten des B-Planes wird der NLStBV – Geschäftsbereich Lüneburg eine beglaubigte Ausfertigung zur Verfügung gestellt.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

2. GLL Lüneburg (Schreiben vom 12.11.2007)

Fachdezernat 3.2 Amt für Landentwicklung Lüneburg – Flurbereinigung u. Landmanagement

Es werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise gegeben.

Abwägung: nicht erforderlich

Fachdezernat 5.1, Katasteramt Lüneburg

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Präambel und sämtliche Verfahrensvermerke fehlen.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ALK

Gemarkung: Amelinghausen, Flur 6

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aufweist. Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vollständige Übereinstimmung mit der Öffentlichkeit und die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen, nur durch die Vermessungsstelle bescheinigt werden kann, die vor der Erstellung der Planunterlagen einen örtlichen Feldvergleich durchgeführt und ggf. zusätzlich die Umräumungsgrenzen ermittelt hat.

Bei der Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung wird um Anbringung des Quellvermerkes/der Logos gem. den Daten-Benutzungsbedingungen gebeten.

Abwägung

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden alle Verfahrensvermerke entsprechend dem Verfahrensverlauf auf den B-Plan aufgetragen. Dies gilt u.a. auch für die Präambel und für die Verwendung von Quellvermerken und Logos. Die Hinweise zur Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen in die Örtlichkeit sowie der Hinweis auf den durchzuführenden Feldvergleich werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

3. OHE, Celle (Schreiben vom 24.10.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung

Der vorgetragene Hinweis auf das parallel zu der hier in Rede stehenden Bauleitplanung eingeleitete Plangenehmigungsverfahren gemäß § 18 b Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) in Bezug auf den erforderlichen Rückbau der auf dem Gelände der Fa. Peters Landhandel befindlichen Gleisanlagen ist bereits in die Begründung des B-Planes Nr. 23 enthalten. Es wird



Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704), hin. Eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, übernehmen wir nicht. Zur Vermeidung von Unfällen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist es erforderlich, dass auf der Bahngrenze ein fester Zaun ohne Öffnung (Pforte) errichtet wird. Falls bereits eine Einfriedigung vorhanden ist, so ist diese ordnungsgemäß zu erhalten.

Ferner weisen wir auf die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (7. Abschnitt, Wasserrechtliches Nachbarrecht) hin.

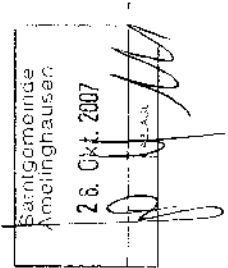
Mit freundlichen Grüßen

Osthannoversche Eisenbahnen Aktiengesellschaft

i.V. Klausel NS




Osthannoversche Eisenbahnen AG
 Schenkenstraße 11
 29222 Cella
 Telefon: 05141 275-0
 Telefax: 05141 275-205
 www.ohe.de
 ohe@ost-niedersachsen.de



Osthannoversche Eisenbahnen AG Postfach 11 80 Cella 29222 Cella

Samtgemeinde Amelinghausen Postfach 11 80

21383 Amelinghausen

Dr. Peter-Sören Amlinghaus *[Signature]* Datum: 24. Oktober 2007
 Ulf-Walter Ziemler *[Signature]* Durchwahl: 2 92
 Vertriebsreferent Herr Garbers T2/718-814/716

Bauleitplanung der Samtgemeinde und der Gemeinde Amelinghausen

- ▶ **Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“** einschl. örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Amelinghausen und
- ▶ **35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen bezogen auf Amelinghausen „Einzelhandel“**

- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Mitteilung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie uns mit Schreiben vom 18. Oktober 2007 übersandte Bauleitplanung zur ö. d. Maßnahme haben wir aus eisenbahntechnischer Sicht geprüft.

Unsererseits bestehen keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde sowie der Samtgemeinde Amelinghausen, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Die v.g. Bauleitplanung ist in Nähe zu unserer Eisenbahninfrastruktur des Bahnhofs Amelinghausen im Zuge der Strecke Lüneburg Süd - Soltau (Han) Süd geplant. Wie in der Begründung zum Vorhaben unter Punkt 6 -Verkehr - Verkehrserschließung des Plangebietes erwähnt, wurde parallel zur Bauleitplanung der Gemeinde und Samtgemeinde Amelinghausen ein Planerkenntnisverfahren gemäß § 18 b Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) eingeleitet. Die Antragsunterlagen wurden in Abstimmung mit der Fa. Peters Landhandel GmbH & Co. KG am 12. Oktober 2007 der Gesellschaft für Landesverkehrsbauführung (LEA) in Hannover mit der Bitte um eisenbahntechnische Prüfung und Weiterleitung an die Genehmigungsbehörde Landkreises Lüneburg übersandt. Ein Planerkenntnisbescheid des Landkreises liegt uns bisher nicht vor. Der im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen durchzuführende Rückbau der Gleisanlagen der Fa. Peters Landhandel kann erst nach Genehmigungsbescheid des Landkreises Lüneburg erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Amelinghausen grenzt im östlichen Bereich an die OHE Gleisanlagen der Strecke Lüneburg - Soltau innerhalb des Bahnhofs Amelinghausen. Vorsorglich weisen wir auf die

Verantwortung des Auftragnehmers für die Ausführung
 Dr. Ingrid Böhme
 Dr. Ingrid Böhme
 Landkreises Lüneburg
 Michael Gahlmann
 Landkreises Lüneburg
 Amelinghausen
 Postfach 11 80
 Cella 29222 Cella
 Telefon: 05141 275-205

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000

zur Kenntnis genommen, dass der geplante Gleisrückbau erst nach Genehmigung des Landkreises Lüneburg erfolgen kann. Dieser Aspekt wird im Rahmen der weiteren konkreten Vorhabenplanung beachtet.

Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, nicht übernommen werden. Es wird jedoch auch nicht davon ausgegangen, dass es in Folge des auf dem Betriebsgelände derzeit stattfindenden Bahnbetriebes zu einer erheblichen Beeinträchtigung des im B-Plan Nr. 23 festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrums kommen wird. Bei der im B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einkaufszentrum handelt es sich im Vergleich zu Wohngebieten, wie sie im Nahbereich der OHE Strecke ebenfalls zu erkennen sind, in Bezug auf den schienengebundenen Lärm um eine geringere Schutzwürdigkeit. Der am Grenzweg befindliche bauliche Bestand in Form von Wohn- und Geschäftshäusern ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zuzuordnen. Auch wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der geringen Nutzungsintensität der OHE Strecke nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Folge von schienengebundenem Verkehr kommt. Gleiches gilt auch für die ggf. auftretenden Luftverunreinigungen und Erschütterungen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

Damit eine Beeinträchtigung der Belange der Sicherheit und Ordnung vermieden werden kann, wird im Rahmen der konkreten Projektplanung des Einkaufszentrums auf eine ausreichende Einfriedigung der Betriebsflächen zur Bahnanlage hingewirkt. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Der B-Plan trifft hierzu keine Festsetzungen.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

4. Landkreis Lüneburg (Schreiben vom 19.11.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Denkmalschutz

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber dem Plangebiet sich das Baudenkmal „Bahnhof Amelinghausen – Sottorf“ als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG befindet. Bei Berücksichtigung der gegenwärtig bereits im Plangebiet vorhandenen und daran anschließenden baulichen Anlagen, Vegetation und Signalanlagen des Bahnbetriebes kann bereits gegenwärtig nicht von einer uneingeschränkten Sicht auf das Einzeldenkmal Bahnhof Amelinghausen - Sottorf ausgegangen werden.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Flst. 45 und 46 befinden sich bereits gegenwärtig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage hätten im Nahbereich der Bahnanlage bereits bauliche Anlagen baugenehmigungsfrei errichtet werden können, die dazu geeignet gewesen wären, den Sichtkontakt zum Bahnhof über den gegenwärtigen Zustand hinaus zu unterbrechen. Die sich aus der Innenbereichslage ergebende grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit soll durch diesen B-Plan nicht nachträglich eingeschränkt werden, so dass für die betroffenen Flst. überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt wurden. Diese Motivation ist auch mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Amelinghausen vereinbar, wonach durch die Mobilisierung von im Siedlungszusammenhang gelegenen Flächen ein Beitrag zum sparsamen und flächenschonenden Umgang mit Grund und



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 60 · 21310 Lüneburg

Per Mail

Gemeinde Amelinghausen
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen

Fachdienst Bauen

Herr Kalliefe

Auf dem Michaeliskloster 8

Zimmer: 104

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 08:30 - 12:00 Uhr

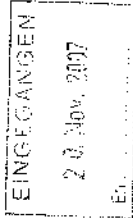
und nach Vereinbarung

Telefon: 04131/26-1644

Telefax: 04131/26-2644

burkhard.kalliefe@landkreis.lueneburg.de

19.11.2007



Anregungen / Hinweise

Aktenzeichen: 60 - R07200763 / B

(Bei Antwort angeben)

Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet Einkaufszentrum

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem oben genannten Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Anregungen

Denkmalschutz

Auf der östlichen Seite der OHE - Bahnlinie gegenüber des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal „Bahnhof Amelinghausen – Sottorf“, das als Einzelobjekt gemäß § 3 (2) NDSchG unter Schutz steht.

In den Festsetzungen des B-Planes sollte ein freier Sichtbezug von der Lüneburger Straße auf das Denkmal berücksichtigt werden. Dies kann auf Grundlage der anliegenden Skizze z.B. durch die Festlegung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den östlichen Grundstücksbereichen der Flurstücke Fl. 45 und 46 geschehen.

Bauordnung

Textliche Festsetzungen

§ 1 (3) 2.

Der Begriff **Bauwisch** ist nicht aktuell und eindeutig genug bestimmt. Hier bedarf es einer Erläuterung des Begriffs oder einer anderen Umschreibung (z.B. „Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 (1) und § 12 (6) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, bis auf.....“)

Natur- und Landschaftsschutz

Wird nachgereicht

Städtebau

Wie bereits im Scoping - Termin am 18.09.2007 vorgetragen, wird das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück durch Hochbaumaßnahmen und Stellplätze sehr stark ausgenutzt. Nach der jetzt vorgelegten Planung soll die Verkaufsfäche gegenüber der beim o. a. Termin vorgestellten noch um weitere 100 m² erhöht werden. Diese als „Option“ bezeichnete Vergrößerung ist zwar raumordnerisch nicht bedenklich, wird aber auch nicht näher begründet. Ich wäre deshalb im Hinblick auf die hohe Grundstücksausnutzung und die Abwägung mit z.B. den gründerischen Belangen dankbar, wenn sie die Notwendigkeit einer solchen Option näher begründen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

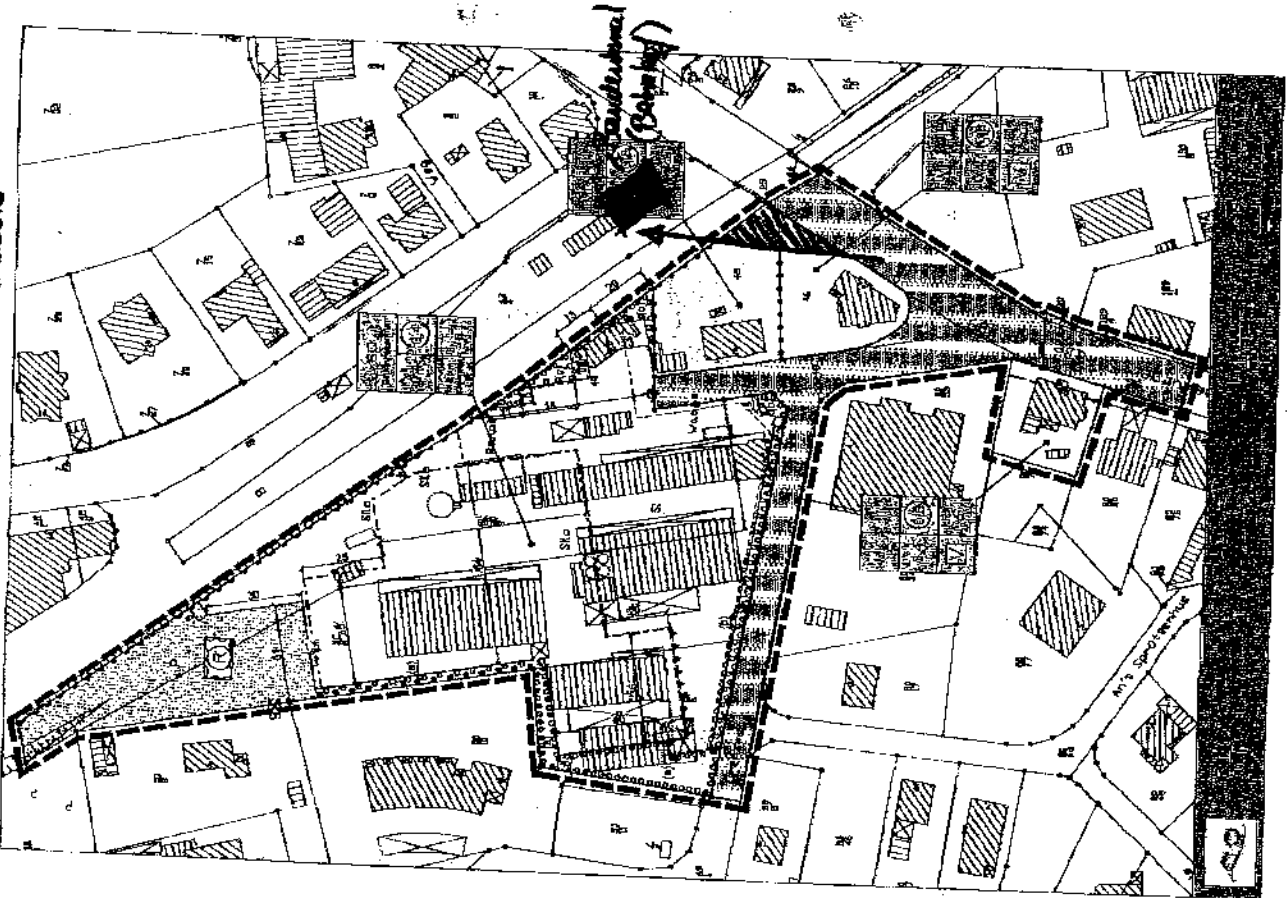
Kalliefe



Landkreis Lüneburg · Auf dem Michaeliskloster 4 · 21236 Lüneburg
Tel. 04131/26-1 Fax 04131/26-1644 · www.lueneburg.de
allgemeine Öffnungszeiten Montag - Mittwoch · Freitag 08:30 - 11:30 Uhr
sonst über hinaus Telefonverzierungen 08:30 bis 19:00 Uhr

Sparkasse Lüneburg · BLZ 240 501 09 · Konto 3 871
Volksbank Lüneburg · BLZ 240 800 47 · Konto 193 899 000
Besuch mit KFZ · Parkpalette A + B Rathaus
Besuch mit ÖPNV: Haltestelle Am Graabwall

AVANGE B-PLAN NR.23, GEMEINDE APELJUGHAUSEN



■ : Von Buleweg herwahlen

Planungsbüro Matthias Reinold

Von: "Martina Geiger" <Martina.Geiger@amelinghausen.de>
An: "Michael Göbel" <Michael.Goebel@amelinghausen.de>; "Matthias Reinold"
<buero.reinold.rintelm@gmx.de>
Gesendet: Dienstag, 11. September 2007 11:39
Einfügen: pic17035.jpg; pic09894.jpg; pic28703.jpg
Betreff: WG: Antwort: Einladung zum Scooping-Termin am 18. September 2007

Z. K.

Mit freundlichen Grüßen aus Amelinghausen
Im Auftrag
Martina Geiger

Samtgemeinde Amelinghausen
Der Samtgemeindebürgermeister

Bürgerservice
Bauen, Ordnung und Soziales
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen
Tel. 04132 / 9209 -32 (Fax -16)

Besuchen Sie uns auch im Internet unter: www.amelinghausen.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: burkhard.jaekel@landkreis.lueeneburg.de [mailto:burkhard.jaekel@landkreis.lueeneburg.de]
Gesendet: Dienstag, 11. September 2007 12:31
An: Martina Geiger
Cc: burkhard.kaljeffe@landkreis.lueeneburg.de
Betreff: Antwort: Einladung zum Scooping-Termin am 18. September 2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider kann ich beim Scoopingtermin nicht pers. anwesend sein. Meine Vertretung ist ebenfalls bereits terminlich gebunden.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege keine Bedenken.

Die Gehölzsäume, insbesondere an der Westgrenze sind zu erhalten. Weiter Gehölzfragmente, insbesondere an der Bahn sind zu erhalten.

Ich weise darauf hin das der Grenzbereich Petersgelände und Bunnsteig erster Anlaufpunkt der monatlich stattfindenden Kräuterwanderung mit Horn Koch sind. Besonders in dieser Ecke sind interessante Ruderalemente zu sehen und zu erklären. So weit wie möglich sind solche "wilden Ecken" zu erhalten oder zu mehrern und nicht durch steriles 0815-Grün zu ersetzen. Die durchgeführte Bestandsaufnahme des Planungsbüros (vergl. Punkt 5.2 Begründung) ist mir noch vorzulegen.

Die Pflanzenauswahl ist nicht wie beschrieben standorthreimisch. Trotzdem fachlich richtig, da es um Extremstandorte (Parkplätze) geht, die robuste, gezüchtete Funktionspflanzen verlangen. Dann bitte auch so schreiben.

Regenrückhaltebecken wird noch wasserrechtlich relevant. In diesem Verfahrensschritt werde ich beteiligt.

Ansonsten empfehle ich vor Beginn der Baumaßnahmen um Kontakt zur UNB, um randliche "Ökoecken" zu belassen und nicht einem falsch verstandenen Ordnungssinn zu opfern. Funktionsflächen sind hierbei nicht gemeint - diese werden ja zu 100prozent umgedreht.

Mit freundlichen Grüßen

Burkhard Jäkel, 61 - Fachbereich Umwelt
Tel.: 04131-26-1354
Fax.: 04131-26-1701
e-mail: burkhard.jaekel@landkreis.lueeneburg.de

"Martina Geiger"
<Martina.Geiger@amelinghausen.de>
"Andreas Dobslaw"
<Andreas.Dobslaw@polizei.niedersachsen.de>
11.09.2007 10:15
<Burkhard.Jaekel@landkreis.lueeneburg.de>
<holger.meins@mlstbv-ig.niedersachsen.de>
<wolfgang.bunten@mlstbv-ig.niedersachsen.de>
<dirk.bonow@landkreis.lueeneburg.de>
<Gewerbeaufsichtsamt (E-Mail)" <Michael.Stoeckel@ggaa-ig.niedersachsen.de>
<Andreas.Scholvim@LWK-Niedersachsen.de>
<christine.karstens@arbeitsagentur.de>
<joachim.hermens@eon-avacon.com>
<jens-friedrich.garbc@eon-energie.com>, "Gemeinde Bispingen" <rathaus@bispingen.de>, "Thomas Linke" <Thomas.Linke@amelinghausen.de>, "Jens Winkelmann" <jens.Winkelmann@amelinghausen.de>, "Matthias Riel" <Matthias.Riel@amelinghausen.de>, <thorsten.hess@gll-ig.niedersachsen.de>

Boden geleistet werden soll. Die angeregte Freihaltung von Sichtbeziehungen und die damit einhergehende Rücknahme von überbaubaren Flächen würde dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider laufen.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass der Denkmalcharakter des Bahnhofes insgesamt von drei Seiten nahezu uneingeschränkt wahrnehmbar ist. Der Bahnhof ist von der Oldendorfer Straße und Lüneburger Straße gut wahrnehmbar. Eine mögliche Bebauung der benannten Grundstücke würde demnach auch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals führen. Hierbei ist es unbeachtlich, ob eine innerhalb des Siedlungszusammenhanges geringfügig heranrückende bauliche Anlage den Blick geringfügig später auf den Bahnhof freigibt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass der Bahnhof auch zukünftig von dem hier geplanten Einkaufszentrum am Grenzweg – entgegen der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung - wahrgenommen werden kann, so dass der Denkmalcharakter dann von drei Seiten einer breiten Öffentlichkeit zugänglich wird.

Der Anregung der Freihaltung einer zusätzlichen Sichtachse zwischen der Lüneburger Straße und dem Bahnhof wird daher nicht gefolgt.

Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Bauordnung

Abwägung

Der Hinweis auf den Begriff Bauwisch wird durch eine Anpassung der textlichen Festsetzung „§ 1 Abs. 3 Nr. 2“ – wie angeregt - neu beschrieben.

Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Natur- und Landschaftsschutz

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken bestehen. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass der Grenzbereich Petersgelände und Bahnsteig erster Anlaufpunkt monatlich stattfindender Kräuterwanderungen mit Herrn Koch sind. Soweit möglich wurde die sich darstellenden Ruderaelemente im B-Plan Nr. 23 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. In diesem Bereichen.

In Bezug auf die am Rand zur Bahnlinie gelegenen Wildkrautfluren werden sich vorhabenbezogene Pflegeintensivierungen ergeben, so dass das Lebensraumpotenzial tw. verloren geht. Im rückwärtigen Bereich, in dem sich gegenwärtig großflächige Wildkrautfluren befinden, ist geplant, ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Da die Regenrückhaltung nicht konträr zu einer extensiven Nutzung der Flächen geht, soll eine möglichst naturnahe Gestaltung realisiert und die Flächen nach Fertigstellung der natürlichen Sukzession überlassen werden, so dass sich, ausgehend von den am Bahndamm noch vorhandenen Wildkrautfluren, in absehbarer Zeit neue Wildkrautfluren entwickeln. Der Biotoptypenplan wurde dem Fachdienst Naturschutz im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die Ausführungen in der Begründung zu den im Bereich der Stellplätze vorgesehenen Funktionspflanzen werden redaktionell in Bezug auf ihre Standorteignung ergänzt. In die in der Begründung und im Umweltbericht enthaltenen Kapitel Durchgrünung der Stellplatzflächen wird hervorgehoben, dass robuste, und für den besonderen Standort (Parkplatz) Baumarten zur Verwendung kommen.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des mit der Planung des Rückhaltebeckens erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg (UNB) beteiligt. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme wird auch eine Abstimmung mit der UNB in Bezug auf die angeregte Erhaltung von randlichen „Ökoecken“ durchgeführt.

Ergebnis: Die Anregungen werden berücksichtigt.

Städtebau

Abwägung

Die gegenüber der Vorentwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigte Erhöhung der Verkaufsflächen um 100 m² ist auf die vorhabenbezogenen Anforderungen in Bezug auf die Ansiedlung des Vollversorgers zurückzuführen. Gegenüber dem Vorentwurf sollen die Möglichkeiten angeboten werden, auch die aktuellsten Anforderungen an einen kundenfreundlichen Einkauf rechtzeitig zu berücksichtigen ohne hier bereits eine 1. Änderung des B-Planes vorzustrukturieren. Hierbei steht nicht die Erhöhung der Sortimente sondern die Berücksichtigung von ausreichend breiten Bewegungsflächen und Kassenzonen sowie die Anforderungen in Bezug auf die Leergutannahme im Vordergrund der Betrachtung. Die bisher im B-Plan festgesetzten und durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksgrenzen werden hierfür im Vergleich zum Vorentwurf (Scopingverfahren) nicht verändert. Den Anforderungen an eine der städtebaulichen und naturräumlichen Situation angemessene Grünordnung wird weiterhin derart Rechnung getragen, dass die entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Vegetationsbestände erhalten und ergänzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und B BauGB). Ferner wird durch die Erhaltung und zeichnerischen Festsetzung weiterer, am östlichen Rand des Plangebietes befindlicher Vegetationsbestände darauf hingewirkt, dass das geplante Einkaufszentrum hinreichend genug in den bestehenden Siedlungszusammenhang eingefügt wird.

In Bezug auf die beschriebene hohe Grundstücksausnutzung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass es sich bei dem hier geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum um kein Vorhaben handelt, das bei Berücksichtigung zur Verfügung stehender Grundstücksflächen und der bereits durch gewerbliche Nutzungen verursachten intensiven Flächenversiegelung eine überdimensionale Flächenversiegelung bewirkt.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

5. E.ON Avacon Lüneburg (Schreiben vom 31.10.2007)

Es wurde dargelegt, dass die Versorgung des Bauvorhabens mit elektrischer Energie, Erdgas und Trinkwasser (Purena GmbH) durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet ist. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Gelände im westlichen Bereich eine Niederspannungskabeltrasse zwischen den Trafostationen Grenzweg und Oldendorfer Straße befindet. Da die vorhandene Trasse durch den geplanten Gebäudekomplex überbaut wird, sei eine Neuverlegung östlich des Gebäudekomplexes erforderlich. Die genaue Trasse kann zu einem späteren Zeitpunkt in Verbindung mit der Hausanschlussplanung festgelegt werden.

Abwägung

Die vorgetragenen Hinweise zur gesicherten Versorgung mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung werden

die Belange der Löschwasserversorgung in Bezug auf die Anforderungen an das Arbeitsblatt DVGM W 405 berücksichtigt. Ebenfalls wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf eine rechtzeitige Beteiligung der E.ON Avacon hingewirkt, so dass die zu verlegende Niederspannungskabeltrasse berücksichtigt werden kann. Einer weitergehenden Berücksichtigung in Form einer zeichnerischen oder textlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

6. Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg (Schreiben vom 26.10.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausweisung der zusätzlichen Verkaufsflächen innerhalb der Ortslage aus der Sicht der W.L.G. für sinnvoll gehalten wird. Es wird die Ansicht geteilt, dass hierdurch die Möglichkeit besteht, dass die Kunden zu Fuß auch die übrigen Angebote im Zentrum nutzen. In Bezug auf die zu erwartenden Leerstände wird ebenfalls die Ansicht geteilt, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Versorgungszentrums zu dem hier geplanten Einkaufszentrum sich weitergehende Kundenbeziehungen entwickeln können, die langfristig dem zu erwartenden Leerstand entgegen wirken werden. In diesem Zusammenhang werden Samtgemeinde und Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, dass möglichst ergänzende Sortimente zu einer weitergehenden Verbesserung der Angebots- und Versorgungssituation beitragen.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

7. Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf (Schreiben vom 16.11.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung

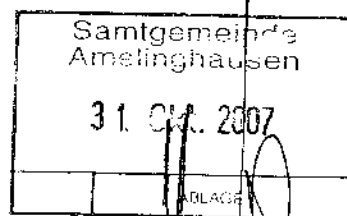
Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen und der B-Plan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“ haben das Ziel die Versorgungssituation insbesondere im Bereich des periodischen Bedarfes zu verbessern. Hierzu führt die BulwienGesa AG, Hamburg, aus, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Amelinghausen signifikant von durchschnittlich 51 % in der Ausgangslage auf rd. 63,7 % angehoben werden kann. Im Kernort selbst dürfte die Kaufkraftbindung 78 % betragen, so dass die teilweise recht entfernten Mitgliedsgemeinden zumindest mehrheitlich wieder auf den Kernort Amelinghausen orientiert sein werden. Die Samtgemeinde kommt somit bereits der im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg dargelegten Funktion eines Grundzentrums nach, die Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln.

Aus dem mit 51 % geringen Versorgungsgrad im periodischen Bedarf leitet die Samtgemeinde auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis ab, das durch die 35. Änderung des FNPs und durch den daraus entwickelten B-Plan Nr. 23 konkretisiert wird. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um das städtebauliche Ziel der

Wirtschaftsförderungs-GmbH · Marie-Curie-Str. 2 · 21337 Lüneburg

[92]

Samtgemeinde Amelinghausen
Frau Geiger
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen



Kopie SG8 v. p

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen *Voi/KM*

Durchwahl - 24

Datum 26.10.2007

**BAULEITPLANUNG DER SAMTGEMEINDE UND GEMEINDE AMELINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 SONDERGEBIET „EINKAUFSZENTRUM AMELINGHAUSEN“
35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE AMELINGHAUSEN**

Sehr geehrte Frau Geiger,

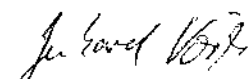
in o. a. Angelegenheit nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die oben benannten Planungen.

Die Ziele der Gemeinde bzw. Samtgemeinde Amelinghausen bezüglich der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel sind nachvollziehbar. Aufgabe des Grundzentrums ist u. a. die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Laut der gutachterlichen Beurteilung zur Einzelhandelsstruktur in Amelinghausen kann nur rund die Hälfte der Kaufkraft in der relevanten Warengruppe „periodischer Bedarf“ in der Samtgemeinde gebunden werden. Ein Teil der Kaufkraft fließt in benachbarte Grundzentren ab. Durch zusätzliche Angebote soll die Attraktivität von Amelinghausen erhöht und die Bedeutung als Nahversorgungszentrum aufgewertet werden.

Die Ausweisung der zusätzlichen Verkaufsflächen innerhalb der Ortslage ist aus unserer Sicht sinnvoll. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass die Kunden zu Fuß auch die übrigen Angebote im Zentrum nutzen. Durch die zusätzlichen Flächen wird es auch zu Veränderungen in der Struktur des bestehenden Einzelhandels in der Gemeinde kommen. Leerstände sind eine mögliche Folge des neuen Angebotes. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen den neuen Märkten und den Geschäften im Ortszentrum können sich jedoch Kundenbeziehungen entwickelnden, die langfristig den zu erwartenden Leerständen entgegen wirken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Gerhard Voigts

Gemeinde Amelinghausen
Frau Geiger
Lüneburger Straße 50
21365 Amelinghausen

SG Bauamt

Bearbeitet in: Frau Kluse
Zimmer: 202
Telefon: 05822 42-236
Telefax: 05822 42-250
Mein Zeichen: Stellungnahmen T08 / 2007
Datum: 16.11.2007
E-Mail: kreuse@ebstorf.de
Internet: http://www.ebstorf.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag und Dienstag 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Amelinghausen
Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“ einschl.
örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Amelinghausen
35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen
bezogen auf Amelinghausen "Einzelhandel"**

**hier: - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Mitteilung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Geiger,

zur oben genannten Bauleitplanung der Samtgemeinde Amelinghausen / Gemeinde Amelinghausen, wird seitens der Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf folgendes angemerkt:

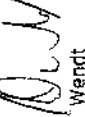
Die Samtgemeinde plant in der Gemeinde Amelinghausen ein Einkaufszentrum. Hierfür ist im Auftrag der Gemeinde eine Verträglichkeitsstudie von der BulwienGesa AG, Hamburg, zur räumlichen Beurteilung des Vorhabens erarbeitet worden.

Diese Untersuchung liegt der Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf vor. Beanstandet wird, dass der Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf mit seinen Gemeinder. Ebstorf und Wriedel zu wenig Gewicht beigemessen wird.

Die Gemeinde Wriedel befindet sich ca. 15 km von Amelinghausen entfernt. Zur Zeit orientieren sich die Einwohner von Wriedel auf den Einzelhandel vor Ort (u.a. NP-Markt bzw. auf den Flecken Ebstorf, der ein breites Spektrum an Nahversorgern aufweist. Der Anfahrtsweg für Wriedeler Einwohner nach Ebstorf ist nur minimal kürzer, als nach Amelinghausen. Die Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf geht davon aus, dass mit Verwirklichung des Einkaufszentrum in Amelinghausen, Kaufkraft aus der Mitgliedsgemeinde Wriedel und auch aus dem Flecken Ebstorf abgezogen wird.

Die zu erwartenden Kaufkrafteinbußen der Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf sind in der Verträglichkeitsstudie nicht abgearbeitet worden. Hier sollte nachgebessert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Wendt

Sicherung und Entwicklung des grundzentralen Ortes Amelinghausen als Hauptversorgungsbereich realisieren zu können und damit auch einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu erreichen, ist die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ einschl. der begleitenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die SG Altes Amt Ebstorf ist mit ihrem Zentralort Ebstorf sehr vergleichbar zu Amelinghausen aufgestellt. Neben Penny sind dort Aldi (in erweitertem Neubau) sowie 2x Neukauf am Markt. In Wriedel ist ein älterer Edeka-Markt in einen NP-Discounter für die örtliche Nahversorgung umgewandelt.

Da Amelinghausen generell auf Lüneburg und Ebstorf vorwiegend auf Uelzen orientiert ist und Amelinghausener Kunden bisher kaum nennenswert in Ebstorf einkaufen dürften und umgekehrt Ebstorfer Kunden künftig weder gezielt, noch als Durchgangskunden in nennenswertem Umfang nach Amelinghausen fahren dürften (wo sie genau das an Grundversorgung vorfinden, was sie zu Hause auch haben), wird davon ausgegangen, dass zwischen beiden Gemeinden keine signifikanten, das Untersuchungsergebnis beeinflussenden Verflechtungen bestehen.

Munster, Bispingen und Salzhausen sind in die Untersuchung aufgenommen, weil sie als potenzielle Einkaufsalternativen für Amelinghausener Bürger in Frage kommen (insbesondere solange Aldi in Amelinghausen noch nicht am Markt ist). Embsen darüber hinaus, weil es nahe der Hauptpendlerachse von Amelinghausen nach Lüneburg liegt. Auf Ebstorf treffen keine dieser Faktoren zu.

Da die projektindizierten Auswirkungen auf die Gemeinden, die stärker mit Amelinghausen verflochten sind, bereits unkritisch ausfallen, dürfte dies auf Ebstorf erst Recht zutreffen.

Diese Ausführungen werden in den Erläuterungsbericht der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzend eingefügt. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass mit der Verwirklichung des Einkaufszentrums in Amelinghausen in relevantem Maße Kaufkraft aus der Mitgliedsgemeinde Wriedel und auch nicht aus dem Flecken Ebstorf abgezogen wird.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

8. IHK Lüneburg-Wolfsburg (Schreiben vom 19.11.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung

Die Ausführungen der IHK Lüneburg-Wolfsburg zu der mit dieser Bauleitplanung zu erwartenden Verbesserung der Versorgungssituation im periodischen Bedarf werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass der vor Ort erzielbare Umsatz für den periodischen Bedarf sich nach Schätzung der IHK auf ca. 14,5 Mio. € erhöhen und insgesamt eine Kaufkraftbindung von 75 % bedeuten wird und insofern das geplante Vorhaben in seinem Umfang mit der zentralörtlichen Bedeutung des Grundzentrums Amelinghausen durchaus vereinbar ist.

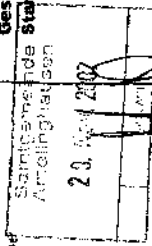
In den Erläuterungsbericht der 35. Änderung wird der Hinweis, dass durch das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Amelinghausen ausgebaut wird, eingefügt.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.



Industrie- und Handelskammer
Lüneburg-Wolfsburg

Geschäftsbereich
Standortpolitik



Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg | 21332 Lüneburg
Samtgemeinde Amelinghausen
Frau Martina Hollingworth
Postfach 11 80
21383 Amelinghausen
1970 Zehnkentnerrecht vom
11/18 10.2007
Inhabere Ansprechpartnerin
Pirkko Wackenroder
E-Mail
wackemoder@luebw.de
Tel.
(04131) 742 - 137
Fax
(04131) 742 - 247

19. November 2007

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen bezogen auf Amelinghausen „Einzelhandel“ und Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“ einschl. örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Amelinghausen

Sehr geehrte Frau Hollingworth,

gegen die o. g. Planung erhebt die IHK keine Bedenken.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Lüneburg weist der Gemeinde Amelinghausen die Funktion eines Grundzentrums zu dessen Aufgabe es ist, die verbrauchernehe Versorgung der Einwohner der Samtgemeinde Amelinghausen mit Gütern des periodischen Bedarfs sicherzustellen.

Die Samtgemeinde Amelinghausen verfügte am 31. Dezember 2006 nach Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik über 8.168 Einwohner. Die Kaufkraft für den periodischen Bedarf liegt Veröffentlichungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg, zufolge bei 2.553 €. Regionalisiert mit den regionalen Kaufkraftkennziffern der GfK für die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Amelinghausen ergibt sich eine sortimentsbezogene Kaufkraft von insgesamt 20,5 Mio. € für die Samtgemeinde.

Zur Versorgung mit periodischem Bedarf sind in Amelinghausen zurzeit zwei EDEKA-Märkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.750 qm, ein Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von 850 qm und ein Schlecker-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 150 qm vorhanden. Den Umsatz dieser Anbieter schätzen wir auf ca. 9,9 Mio. €, was eine relativ niedrige Kaufkraftbindung von 48 Prozent bedeutet.

Die vorgelegte Planung sieht die Errichtung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm und eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm vor, wobei die beiden vor Ort vorhandenen EDEKA-Märkte geschlossen werden sollen. Somit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche für den periodischen Bedarf um lediglich 750 qm auf insgesamt 3.300 qm.

Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
Postfach 11 80
Tel. (0 41 31) 74 20 | Fax (0 41 31) 74 21 80 | E-Mail: service@luebw.de
Konten: Sparkasse Lüneburg (BLZ 24060110) Nr. 18601 | Deutsche Bank AG (BLZ 24070075) Nr. 12070753 | Dresdner Bank (BLZ 24080000) Nr. 70026801
| Commerzbank AG (BLZ 24030000) Nr. 40140001 | Jantke und Wesselink (BLZ 24030000) Nr. 40140001 | Volksbank Lüneburg e.G. (BLZ 24030001) Nr. 12030703 | Postbank Lüneburg (BLZ 20010000) Nr. 12030703 | Postbank Lüneburg (BLZ 20010000) Nr. 12030703 | Postbank Lüneburg (BLZ 20010000) Nr. 12030703



Industrie- und Handelskammer
Lüneburg-Wolfsburg

Der vor Ort erzielbare Umsatz für den periodischen Bedarf wird sich nach unserer Schätzung auf ca. 15,4 Mio. € erhöhen und insgesamt eine Kaufkraftbindung von 75 Prozent bedeuten. Insofern ist das Vorhaben in seinem Umfang mit der zentralörtlichen Bedeutung des Grundzentrums Amelinghausen durchaus vereinbar. Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentren ist nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben wird die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Amelinghausen ausgebaut.

Mit freundlichem Gruß

Pirkko Wackenroder

i.A. Pirkko Wackenroder
Referentin

Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
Postfach 11 80
Tel. (0 41 31) 74 20 | Fax (0 41 31) 74 21 80 | E-Mail: service@luebw.de
Konten: Sparkasse Lüneburg (BLZ 24060110) Nr. 18601 | Deutsche Bank AG (BLZ 24070075) Nr. 12070753 | Dresdner Bank (BLZ 24080000) Nr. 70026801
| Commerzbank AG (BLZ 24030000) Nr. 40140001 | Jantke und Wesselink (BLZ 24030000) Nr. 40140001 | Volksbank Lüneburg e.G. (BLZ 24030001) Nr. 12030703 | Postbank Lüneburg (BLZ 20010000) Nr. 12030703 | Postbank Lüneburg (BLZ 20010000) Nr. 12030703 | Postbank Lüneburg (BLZ 20010000) Nr. 12030703

9. Manfred Koplín und Gissa Ebrahimi-Katuli, Grenzweg 9, Amelinghausen (Schreiben vom 19.11.2007)

Da es sich um eine umfassende Stellungnahme handelt, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung

Herr Koch hat als stellvertretender Bürgermeister die Bürgerversammlung, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, geleitet. Weder aus der Leitung noch aus der räumlichen Nähe (Stand gem. § 3 Abs.1 BauGB) der von Herrn Koch geführten Apotheke zum Plangebiet ist eine positive Einstimmung im Sinne einer Manipulation der in der Bürgerversammlung anwesenden Personen ableitbar. Es war vielmehr eine wesentliche Aufgabe der Versammlungsleitung sachgerecht in das zu erörternde Projekt einzuführen und in diesem Zusammenhang die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und Samtgemeinde Amelinghausen in Bezug auf die Verbesserung der Versorgungssituation im Bereich des periodischen Bedarfs darzustellen. In diesem Zusammenhang ist es natürlich, dass die positiven städtebaulichen Effekte sowie die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen und deren Verfügbarkeit beschrieben werden.

Das Mitwirkungsverbot gem. § 26 NGO bezieht sich auf die Teilnahme an verfahrensrelevanten Beschlüssen, die durch den Rat selbst bzw. durch seine vorbereitenden Gremien gefasst werden. Das Mitwirkungsverbot erstreckt sich jedoch nicht auf die Teilnahme oder Leitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung hat die vorgetragenen Hinweise in Bezug auf die im schalltechnischen Gutachten fehlenden Planskizzen zur Kenntnis genommen und diese einschl. der gesamten Textfassung des schalltechnischen Gutachtens umgehend Herrn Koplín (privat und dienstlich) per mail vom 20.11.2007 zugeleitet. Die in den angesprochenen Planskizzen aufgeführten Inhalte beziehen sich auf die räumliche Darstellung der zu erwartenden Schallimmissionen, die im Übrigen bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt wurden. Es handelt es sich insoweit ausschließlich um zeichnerische Information von bereits im Textteil nachvollziehbar dokumentierten Schallimmissionen.

Die Gemeinde Amelinghausen hat im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden zeitlichen Möglichkeiten zeitnah zu dem o.g. Hinweis alles ihr mögliche eingeleitet, dass die Planskizzen vorgelegt werden konnten. Die Information wurde per mail zugestellt. Es ist daher auch nicht zutreffend, dass Herrn Koplín und Frau Ebrahimi-Katuli die Gelegenheit verwehrt wurde, sich in die schalltechnischen Unterlagen eingehend einzuarbeiten. Es ist auch nicht zutreffend, dass die schalltechnischen Gutachten lückenhaft sind. Die beigelegten Planskizzen dienen lediglich der bildlichen Verdeutlichung der bereits ausführlich im Textteil des Gutachtens getroffenen Aussagen und Bewertungen. Ferner sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung, d.h. innerhalb der Frist von einem Monat, ausreichend Zeit zur Verfügung stand, um sich mit dem ausgelegten Planungsstand und den beiliegenden umweltrelevanten Aspekten auseinander zu setzen und das Angebot des Bauamtes bzgl. einer ausführlichen Darlegung der seitens der Gemeinde und Samtgemeinde beabsichtigten städtebaulichen Ziele zu nutzen. Eine Verletzung von Rechten kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Im Rahmen der vom Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, ausgearbeiteten Verkehrsuntersuchung wurden die gegenwärtig und zukünftig, d.h. mit Einkaufszentrum, im Nahbereich des Plangebietes stattfindenden Verkehrsgeschehen dargelegt. In Bezug auf die gegenwärtige Situation wurde in Kapitel 2.3.2.1 dargelegt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Fahrspuraufteilung alle untersuchten Knotenpunkte

Manfred Koplin u.
Gissa Ebrahimi-Katuli
Grenzweg 9

21385 Amelinghausen

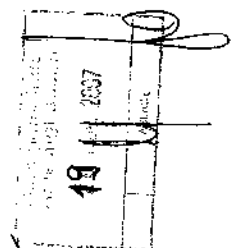
Samtgemeinde Amelinghausen
Lüneburger Str. 50

21385 Amelinghausen

Gemeinde Amelinghausen
Lüneburger Str. 50

21385 Amelinghausen

19.11.2007



b. H. am
H. J. J. J. J.

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Amelinghausen bezogen auf die Gem. Amelinghausen zur Darstellung einer Sondernutzungsfläche "Einzelhandel" sowie Bebauungsplan Nr. 23 "Einkaufszentrum Amelinghausen" usw.

Sehr geehrter Herr Völker,

zunächst möchten wir uns auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.09.2007 beziehen. Die dortige Veranstaltung wurde durch Herrn Koch geleitet. Herr Koch hat einleitend erklärt, dass er selbst so unmittelbar und nachhaltig durch das o.g. Vorhaben betroffen sei, dass er einen Teil seines Grundstückes zur Realisierung des Projektes verkaufen werde. Dies geschah, um die Anwesenden positiv einzustimmen. Sollte es zur Umsetzung der Bauleitplanung kommen, wird Herr Koch durch die Teilveräußerung seines betroffenen Grundstückes sowie die Konzentration des Einkaufszentrums vermutlich auch eine gesteigerte Nachfrage für seine Apotheke feststellen können. Damit könne sich Herr Koch im Mitwirkungsverbot befinden.

Am 15.11.2007 haben wir während der öffentlichen Auslegung Einsicht in die Unterlagen nehmen wollen. U. a. wurde Einsicht in die Schalltechnischen Unterlagen genommen, die uns in Kopie vorgelegt wurden. Wir haben während des Termins darauf aufmerksam gemacht, dass diese unvollständig waren und darum gebeten, diese kurzfristig nachträglich zur Verfügung zu stellen. Dies ist bis heute nicht geschehen. Wir machen daher geltend, in unseren Rechten verletzt worden zu sein. Uns wurde die Gelegenheit verwehrt, uns in die Schalltechnischen Unterlagen eingehend einzuarbeiten, da sie lückenhaft waren.

Aus den Unterlagen ergibt sich, dass durch Gutachten intensiv der Verkehrsleitung von der B 209 in den Grenzweg hinein Rechnung getragen wurde. Nach dem damaligen Gutachten stellt sich der Knotenpunkt Grenzweg/ Lüneburger Strasse als nicht leistungsfähig dar. Entsprechende bauliche Maßnahmen sollen ja auch durchgeführt werden, wenn gleich für den gewünschten Kreis der Platz nicht ausreicht.

Am intensiven Einkaufstagen ist es bereits heute so, dass es durch erheblichen Rückstau kaum komplikationslos möglich ist, sich in den starken Verkehrsstrom der B 209 einzuordnen. 5 - 10-minütige Wartezeiten müssen heute schon zeitweise eingeplant werden.

Durch den Bau eines Einkaufszentrums auf einer Verkehrsfläche von ca. 15.000 qm, bebaute Fläche ca. 3.600 qm, der Rest ist für Stellplätze und Grünanlagen vorgesehen, werden zusätzliche Verkehrsströme in den Grenzweg gezogen. Der Knotenpunkt Grenzweg/ Lüneburg/ B209 wird hierdurch über Gebühr belastet; verkehrliche Baumaßnahmen wären angezeigt. Da der Platz für den Ausbau eines Kreiseis nicht zur Verfügung steht, wurde als einzige Alternative eine separate Linksabbiegespur aus südlicher Richtung (Softau) kommand, favorisiert. Umgekehrt gibt es diese intensiven Betrachtungen nicht.

Dies bedeutet, dass die Verkehrsströme Richtung Einkaufszentrum gelenkt werden; für einen geregelten Verkehrsabfluss sind keinerlei Maßnahmen vorgesehen. Da zu befürchten steht, dass der Verkehr Richtung B209 hierdurch zum Erliegen kommen wird, werden sich die Verkehrsteilnehmer andere Wege durch das allgemeine Wohngebiet suchen. Dies verursacht zusätzlichen Lärm für eine zu reinen Wohnzwecken gedachte und ausgebaute Straße und deren Anlieger. Seitens der Verwaltung wären hierfür geeignete bauliche Maßnahmen angezeigt. Viel mehr wird davon ausgegangen, dass es durch das neue Einkaufszentrum nicht zu nachhaltigen Auswirkungen auf den Verkehr sowie den Lärm kommen wird.

Laut Bebauungsplan wird die Firsthöhe auf 12 m begrenzt. Da in dem allgemeinen Wohngebiet vornehmlich 1 bis 2-stöckige Einfamilienhäuser vorherrschen, werden sich bei Ausnutzung der Firsthöhe die Gebäude gegenüber dem Wohngebiet nicht in das örtliche Bild einfügen.

Auf der öffentlichen Veranstaltung am 18.09.2007 wurde u. a. eine Isophonenkarte mit den erwarteten Immissionswerten vorgestellt. Auffällig war, dass die höheren Immissionen der einzelnen Laderampen bzw. Geschäfte ausschließlich in Richtung des Kerngebietes prognostiziert wurden; die Werte Richtung allgemeines Wohngebiet hingegen waren deutlich niedriger. Die Messungsergebnisse sind im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des allgemeinen Wohngebietes zu dem Kerngebiet auffallend unterschiedlich ausgeprägt. Ob die vorgesehenen Einhausungen der Laderampen diesen gewünschten Effekt erzielen, ist nicht hinlänglich genau untersucht. Es sind vielmehr deutlich höhere Lärmwerte als zur Zeit zu befrüchten. Der Hinweis auf den Landhandel Peters als aktuellen Lärmverursacher überzeugt nicht. Die hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen lassen sich auf einen Zeitraum von ca. 2 Wochen p. a. begrenzen, eine Zeit, wo Getreide zur Einlagerung in den Silos angefahren wird. Von Belang ist einzig und allein für das künftige Einkaufszentrum, ob es den gesetzlichen Vorschriften u. a. in Bezug auf den Lärm genügt.

Nach dem Bebauungsplan ist ein weitläufiges Rückhaltebecken im rückwärtigen Teil des Areals geplant. Die Einkaufsläden - vor allem sämtliche lärmverursachenden Ladezonen - konzentrieren sich im vorderen (südlichen) Teil des Geländes in unmittelbarer Nähe zum Grenzweg mit seinem allgemeinen Wohngebiet. So könnten doch Überlegungen angestellt werden, das Rückhaltebecken als zusätzlichen Schutz vor Immissionen Richtung Grenzweg und allgemeinem Wohngebiet zu verschieben und gleichzeitig die Laderampen in den rückwärtigen Teil der Verkehrsfläche zu verlegen - weit ab vom allgemeinen Wohngebiet.

Vor dem Hintergrund, dass die Untersuchungen von unzutreffenden Werten und Annahmen ausgehen, werden Bedenken gegen das geplante Vorhaben angemeldet.

Der Bau eines defekt großen Einkaufszentrums mit zwei großen Diskountern und mehreren kleineren Läden auf einer entsprechend großen Fläche mit Stellplätzen für die Kundschaft wäre eher auf einer großen Freifläche am Rande eines Ortes vorzuziehen als -wie momentan geplant - neben einem allgemeinen Wohngebiet.

Vor diesem Hintergrund bitten wir, die o. angemeldeten Bedenken in den weiteren
Verfahrensabläufen entsprechend neu zu würdigen.

Mit freundlichem Gruß



Gissa Ebrahimi-Katuli



Manfred Koplin



WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATUNGS INGENIEURVE BERNHARD & KRÜGER

FAXMITTEILUNG

An: Büro Reinold

Herr Reinold

Fax-Nr.: 05152/51857

Von: Michael Hinz

Seiten: 1

Gemeinde Ameilinghausen, B-Plan Nr. 23 „Einkaufszentrum Ameilinghausen“
- Verkehrliche Erschließung Knotenpunkt B 209 / Grenzweg

Sehr geehrter Herr Reinold,
anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu den verkehrlichen Bedenken der Anwohner Koplín und Ebrahimi-Katuli.

Wie durch die Anwohner ausgeführt wird, treten Behinderungen an „intensiven Einkaufslagen“ auf. Diese sind dann einem Rückstau aus anderen Knotenpunkten geschuldet, die zu einem zähflüssigen Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B 209 führen. Dies deutet darauf hin, dass außerhalb des B-Planes Problemstellen zu suchen sind. Gemäß der Straßenverkehrszählung 2005 weist die B 209 in der Ortsdurchfahrt zwischen den beiden Einmündungen der L 234 Verkehrsstärken von rund 12.000 Kfz/24h auf. Diese sind üblicherweise mit einem zweistufigen Straßenschnitt abzuwickeln. Aufgrund fehlender Linksabbiegestreifen zu den untergeordneten Straßen könnten hier gegebenenfalls Behinderungen auftreten, die zu geschlossenerem stauendem Verkehrsfluss führen. Dies ist aber von hieraus nicht weiter nachprüfbar.

Die entsprechend der geltenden Richtlinien durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Grundlage aktueller Verkehrserhebungen zeigen zumindest an den benachbarten Knotenpunkten B 209 / Schulweg und B 209 / L 234 Oldendorfer Straße keine Engpässe auf.

Gemäß der Richtlinien bestimmt sich die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten über die höchste mittlere Wartezeit des ungünstigsten Verkehrsstromes. Dieses ist beim vorfahrtseregelten Knotenpunkt B 209 / Grenzweg der Linksabbieger in Richtung Lüneburg, der zunächst alle anderen Verkehre passieren lassen muss. Das Einbiegen dauert umso länger, je länger Fahrzeuge auf der Bundesstraße B 209 fahren. Dieses ist

Gesellschaftliche Gesellschaftler
Dipl.-Ing. (FH) Torsten Bernsd
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Krüger
Bankverbindungen
Bayer. Hypo- und Verkehrsbk. AG
BLZ: 200 900 00 Kont. 85 200 720

Geschäftsstand
Ammerichs Kai
HRB 136 NFR

Volksbank Raiffeisenbank AG
BLZ: 214 909 16 Kont. 80 10 90

Steuernummer
USt.-Nr. 19 298 33892
USt.-IDNr. DE109356714

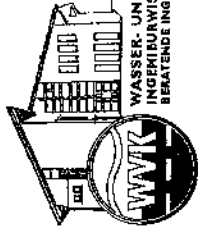
Starkasse Südharz
BLZ: 230 510 30 Kont. 23 002 604

Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH
Havelstraße 27 • 24539 Neumünster

Telefon 04371 - 260 27 0
E-Mail info@wvk.kh

Telefax 04371 - 260 27 99
Internet www.wvk.kh

Neumünster, den 27.11.2007



WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATUNGS INGENIEURVE BERNHARD & KRÜGER

FAXMITTEILUNG

insbesondere dann der Fall, wenn Linksabbieger von der Bundesstraße B 209 in den Grenzweg den nachfolgenden geradeaus fahrenden Verkehr behindern. Um diesen Zustand zu vermeiden, wird zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ein Linksabbegebsstreifen in der Bundesstraße B 209 angelegt. Der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße wird verbessert, so dass ein Einbiegen von Grenzweg einfacher wird. Hierfür werden im Mittel Wartezeiten von rund 30 s berechnet.

Die Gestaltung der Einmündung ist so angelegt, dass zwischen der Furt und der Fahrbahnbegrenzung ein Rechtsabbieger neben einem Linksabbieger problemlos aufgestellt werden kann. Da weiter hin neben dem für Fußgänger vorgesehenem Fahrbahnfeld eine Fahrbahnbreite von 5,0 m zur Verfügung steht, ist auch hier auf einer Länge von 12,0 m vor der Furt so viel Straßenraum vorhanden, dass zwei Pkw nebeneinander stehen können.

Zur sicheren und zügigen Führung der Fußgänger ist eine möglichst kompakte Gestaltung der Einmündung erforderlich, welche durch die Einrichtung des Fahrbahnteilers und die Verkürzung der Überquerungslängen geschaffen wird.

Bei dem vorliegenden Bauentwurf handelt es sich um die zwischen Straßenbauverwaltung, Verkehrsaufsicht, Polizei und Gemeinde abgestimmte Gestaltung der Einmündung.

Für weitere Fragen und nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mr. Michael Hinz
ppa. Michael Hinz
Dipl.-Ing. (FH)



WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATUNGS INGENIEURVE BERNHARD & KRÜGER
Havelstraße 27 • 24539 Neumünster
Tel: 04321-260 27-0 Fax: 04321-260 27-99

leistungsfähig sind. Die Berechnung und Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen erfolgte nach dem HBS 2001/2005 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2005). Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des gegenwärtigen Verkehrszustandes erfolgte auf der Grundlage aktuell durchgeführter Verkehrszählungen und bei Berücksichtigung der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden.

Im Ergebnis wurde für den Einmündungsbereich Grenzweg/Lüneburger Straße die Qualitätsstufe (gem. QSV= Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes) mit C bewertet. Das bedeutet, eine zulässige mittlere Wartezeit von bis zu 30 Sekunden (ermittelt wurden hier morgens 20,8 s und nachmittags 23,3 s). Diese Qualitätsstufe wurde auch für den Prognosefall 2025 ermittelt.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums wurden ebenfalls die Bewertungen durchgeführt und für das Prognosejahr 2025 hochgerechnet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bereits im Jahr 2007 nach Realisierung des Einkaufszentrums der Knotenpunkt Grenzweg/Lüneburger Straße nicht mehr leistungsfähig wäre. Der Verkehrsgutachter hat hier auch im Hinblick auf das Prognosejahr 2025 die Anlage einer Linksabbiegehilfe als erforderlich angesehen. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist nach Abwägung unterschiedlicher Varianten u.a. in Form eines Kreisverkehrsplatzes, der Realisierung einer Abbiegespur der Vorrang eingeräumt worden. Hierbei wurde die Thematik der Realisierung eines „Kreisels“ in gleicher Intensität in der Planung des Vorentwurfes des B-Planes Nr. 23 berücksichtigt. Hierbei musste jedoch nach intensiver Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsstelle Lüneburg – festgestellt werden, dass ein dem Verkehrsgeschehen auf der B 209 gerecht werdender Kreisverkehrsplatz aufgrund der fehlenden, verfügbaren Flächen nicht realisiert werden kann.

Es wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht in Abrede gestellt, dass es im Einmündungsbereich Grenzweg in die Lüneburger Straße – wie gegenwärtig auch - im Einzelfall auch zu geringfügig längeren Wartezeiten kommen kann. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um die in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden regelmäßig zu erwartenden Verkehrsgeschehen, sondern um Verkehrsgeschehen, die auf Unregelmäßigkeiten des allgemeinen Verkehrsgeschehens zurückzuführen sind.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die o.g. Verkehrsuntersuchung hingewiesen, die auf Seite 17 ausdrücklich darauf hinweist, dass alle betrachteten Knotenpunkte leistungsfähig sind. Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose für das Jahr 2025 sowie der Verkehre des Einkaufszentrums ist an den Knotenpunkten Lüneburger Straße (B 209)/ Grenzweg und Lüneburger Straße (B 209) /Schulweg in 95 % der Fälle kein Rückstau zu erwarten.

Es wird nicht die Ansicht geteilt, dass die Verkehrsströme Richtung Einkaufszentrum gelenkt werden. Es werden nur diejenigen Verkehre von der B 209 in den Grenzweg einfahren, die das Einkaufszentrum besuchen wollen oder Anlieger im Grenzweg oder sich anschließender Wohnsiedlungsbereiche sind. Diese Verkehrsentwicklung wurde jedoch – wie oben beschrieben – in die Verkehrsuntersuchung einbezogen und bewertet. Maßnahmen der Verkehrslenkung sind im Übrigen in einem B-Plan nicht festsetzungsfähig, da es sich hierbei um Aspekte verkehrsbehördlicher Anordnungen handelt. Im Rahmen der Realisierung des Einkaufszentrums wird unter intensiver Beteiligung der maßgeblichen und o.g. Behörden auf eine dem Verkehrsgeschehen entsprechende Ausschilderung hingewirkt.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die dem B-Plan zu Grunde liegende verkehrstechnische Planung des Einmündungsbereiches Grenzweg/ Lüneburger Straße so konzipiert wurde, dass die Verkehrsflächen des Grenzweges in einem Winkel von 90 Grad auf die B 209 zuführen und hierbei ein sicheres Überqueren des Grenzweges für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen.

Hierfür war es erforderlich, die Einmündungsspur in die B 209 so zu gestalten, dass die in der Mitte angeordnete Querungshilfe verkehrssicher erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang wurde die Realisierung einer im Grenzweg vorzusehenden Rechtsabbiegespur auch nach intensiver Abstimmung mit der Polizei, der Straßenverkehrsbehörde und der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als verkehrsunsicher eingestuft.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der Verkehr in Richtung B 209 zum Erliegen kommt. Die Verkehrsuntersuchung hat weiter das Verkehrsgeschehen vor dem Hintergrund der am Einkaufszentrum angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Hinblick auf die zukünftig zu erwartenden Verkehrsgeschehen untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurde im Rahmen der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse (Seite 22 ff) festgestellt, dass die untersuchten Querschnitte der betrachteten Straßen (Grenzweg, Gärtnerweg, Haselhoopstraße, Im Westerfelde, An`n Sprüttenhus und An der Kieskuhle) ausreichend Fahrbahnbreiten aufweisen, um den prognostizierten Anwohnerverkehr als auch den Kundenverkehr zum Einkaufszentrum leistungsfähig abzuwickeln. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass der darauf stattfindende Verkehr dazu geeignet wäre, die Wohnqualität in diesen Bereichen (z.B. durch Lärm) erheblich zu beeinträchtigen.

Die im B-Plan Nr. 23 festgesetzte Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage von 12 m gewährleistet, dass sich die zukünftig im Planbereich realisierten baulichen Anlagen in die durch ein- und zweigeschossige bauliche Anlagen geprägte Umgebung einfügen werden. In diesem Zusammenhang sei auf das südwestlich angrenzende Gebäude der bestehenden Einzelhandelsnutzung und auf die Apotheke hingewiesen, die entsprechende Höhen aufweisen. Ferner sei darauf hingewiesen, dass auch südlich und westlich an den Planbereich angrenzende Grundstücksflächen im B-Plan Nr. 1 eine zulässige Bauweise im Sinne der Zweigeschossigkeit aufweisen. Hieraus ist ableitbar, dass in diesem Bereichen auch über den baulichen Bestand hinaus Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, d.h. mit rd. 12 m gebaut werden können, da über den bestehenden B-Plan ein entsprechender Anspruch abgeleitet werden kann. Demnach ist in die Beurteilung nicht nur das Kriterium des Einfügens einzustellen, was nach Lage der Dinge visuell erkennbar ist, sondern u.a. auch die planungsrechtlich relevanten Beurteilungskriterien in Form bestehender Bebauungspläne.

Ungeachtet der Festsetzung des B-Planes Nr. 1 in Bezug auf die Geschossigkeit stellt die besondere topographische Situation ein ebenfalls in die Planung angemessen einzustellendes Kriterium dar. Dies bedeutet in dem hier vorliegenden Fall, dass es sich bei den westlich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen nicht nur wegen der dort anderen Nutzungsprägung (Wohnen) und den dort typischer Weise zu erkennenden Haus- und Nutzgärten einschl. der dort prägenden eingeschossigen Bauweise, sondern auch aufgrund der topographisch abgesetzten Lage dieses Bereiches in Bezug auf den B-Plan Nr. 23 nicht um städtebaulich übertragbare und prägende Merkmale handelt. Für Einzelhandelsnutzungen in zentralen Versorgungsbereichen, wie es hier der Fall ist, sind aus Gründen der Zweckmäßigkeit Gebäudehöhen bis zu 12 m Höhe als üblich anzusehen. Die städtebauliche Situation des hier in Rede stehenden Plangebietes wird vielmehr durch die bereits o.g. im Einmündungsbereich Grenzweg/Lüneburger Straße bis zum gegenwärtig ansässigen Betrieb Peters Landhandel befindlichen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen geprägt. Aufgrund der zentralen Lage soll zur Förderung und Entwicklung eines der Grundversorgung der Bevölkerung dienenden Einkaufszentrums eine mit der Nutzung angemessene bauliche Struktur und Gestaltung ermöglicht werden. Bei Berücksichtigung des geplanten Bauvolumens und der Verkaufsflächen wäre eine Reduzierung der Höhen nur mit einer geringeren Dachneigung machbar, die eine sinnvolle Eindeckung mit den für das Ortszentrum typischen Dachpfannen nicht mehr ermöglichen würde. Aus gestalterischen Gründen wird daher der mit einer Gebäudehöhe von 12 m angestrebten Dachneigung und Dachflächengestaltung gegenüber erheblich flacher geneigten oder gar ortsuntypischen Flachdächern der Vorrang eingeräumt.

Aus der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dargelegten und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 abs. 2 BauGB unveränderten Isophonenkarte geht die in Verbindung mit dem Betrieb des Einkaufszentrums zu erwartende Lärmsituation mit ihren Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücksflächen hervor. Hieraus ist zu entnehmen, dass nicht nur das Betriebsgeschehen des hier geplanten Vorhabens, sondern auch das Geschehen auf dem Gelände des benachbarten (ehemaligen) Sparmarktes beurteilt worden ist. Daraus ist auch zu erklären, dass der Parkplatz des schon bestehenden Marktes in die Lärmuntersuchung einbezogen wurde und deshalb die Ausbreitung gleicher Isophonen mehr in Richtung Westen als in Richtung Norden erfolgt.

Die im B-Plan Nr. 23 im Nahbereich des Grenzweges geplante Warenanlieferung ist in der Isophonenkarte ohne Einhausung berechnet worden, um das maximale Schallereignis dokumentieren zu können. Hieraus wird deutlich, dass das Gebäude Grenzweg Nr. 9 mit max. 48 dB(A) betroffen ist. Das betreffende Grundstück ist im B-Plan Nr. 1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wonach dort gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Orientierungswert tags von 55 dB(A) nicht überschritten werden darf. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete ist daher nicht ableitbar.

Die geplante Einhausung im Bereich einer möglichen Anlieferung des Fachmarktes erfolgt auf der Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachters und dient der planerischen Vorsorge zum Schutz vor ggf. damit verbundenen erheblichen Schallemissionen. Die konkrete schalltechnische Wirkung der Einhausung ist im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren zu dokumentieren.

Die Ausführungen zur lärmtechnischen Entwicklung des Betriebes Peters Landhandel werden zur Kenntnis genommen. Bei der Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Lärmsituation wurde der Bestand nicht mit berücksichtigt.

Die Ladezonen sind zu einem überwiegenden Teil nicht am Grenzweg gelegen, sondern der Bahnanlage der OHE zugewandt, so dass es dort zu einer sinnvollen und städtebaulich verträglichen Bündelung von Lärmquellen kommen kann. Von den dort geplanten Anlieferzonen können auch keine für das WA-Gebiet am Grenzweg erheblich beeinträchtigenden Lärmimmissionen abgeleitet werden. Es wurde bereits ausgeführt, dass die für den Fachmarkt vorgesehene Ladezone entsprechend den Festsetzungen des B-Planes einzuhausen ist, so dass an dem Gebäude Grenzweg Nr. 9 weniger als die in der Isophonenkarte dargelegten Immissionen zu erwarten sind. Auf keinen Fall werden durch eine eingehauste Anlieferzone im Bereich des Fachmarktes das angrenzende WA-Gebiet erheblich beeinträchtigende Lärmimmissionen erzeugt.

Aus diesem Grund sind auch eine Verlegung des Rückhaltebeckens und eine vollständige Neukonzeption des Einkaufszentrums nicht erforderlich.

Bei Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, insbesondere zu den Inhalten und Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und des schalltechnischen Gutachtens kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um die Verwendung von unzutreffenden Werten und Annahmen handelt.

Bei dem hier geplanten Einkaufszentrum handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der aufgrund der unmittelbaren infrastrukturellen Anbindung an die im Versorgungskern Amelinghausen bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie die Lage zu Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch bei Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung des Betriebsgeländes Peters Landhandel zur gestalterischen Aufwertung und zur Verbesserung der Versorgungssituation beiträgt. Die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe können überwiegend fußläufig erreicht werden und sind über den Grenzweg kurzwegig an die Lüneburger Straße angebunden. Diese Standortvorteile wären mit einem Standort am Rand des Ortes in keiner Weise erzielbar, so dass neben einem zusätzlichen

Flächenverbrauch auch aufgrund der fehlenden Synergieeffekte eine Schwächung des Versorgungskernes zu erwarten wäre. Die Entwicklung eines Einkaufszentrums neben festgesetzten Kern- Misch- und allgemeinen Wohngebieten ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht dann zulässig, wenn die sich aufdrängenden oder absehbaren Konflikte gelöst werden können. Dies ist in dem hier vorliegenden Planungsfall geschehen.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau
Krankenhäger Straße 12, 31737 Rinteln
Telefon: 05751- 9646744
Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 18.12.2007

gez. Reinold

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindedirektor der Gemeinde Amelinghausen beschloss am 11.10.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“ und des Entwurfes der Begründung einschl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.10.2007 bis 19.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den 18.12.2007

gez. Völker

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Einkaufszentrum Amelinghausen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Amelinghausen, den 18.12.2007

gez. Völker

.....
Gemeindedirektor

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs

Die vorliegende Liste stellt eine Auswahl aller Arten dar, die für den Siedlungsbereich geeignet sind. In der Ausführungsplanung muss die Entscheidung für eine bestimmte Art den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der Art angepasst werden. Standortheimische Arten und ihre Sorten soll standortfremden vorgezogen werden.

Großkronige Laubbäume (Breiten 15-20m, Endhöhe max. 20 – 40m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefülltblühende Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	Esche "Westhof`s Glorie"
Fraxinus excelsior "Diversifolia"	Einblatt-Esche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum "Inermis"
Gleditsia triacanthos "Shademaster"	Lederhülsenbaum "Shademaster"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Platanus x hispanica	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudacacia "Bessoniana"	Robinie "Bessoniana"
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia x intermedia "Pallida"	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens "Glenleven"	Linde "Glenleven"
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia tomentosa "Brabant"	Silber-Linde "Brabant"

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 – 20m)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	Erlen-Hybride "Spaethii"
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus x lavellei "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna "Sticta"	Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie
Sophora japonica "Regent"	Japan. Schnurbaum "Regent"
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde

Anlage 2 : Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Sträucher		Boden					
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut	
		F	T	F	T	F	T
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●		
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●			
(x)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●
	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)					●	●
Bäume		Boden					
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut	
		F	T	F	T	F	T
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●
	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●
	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)			●	●	●	●
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○		
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●		
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●
	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)			●		●	
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●		
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)				●		●
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●	

● = gut geeignet

○ = bedingt geeignet

(x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten

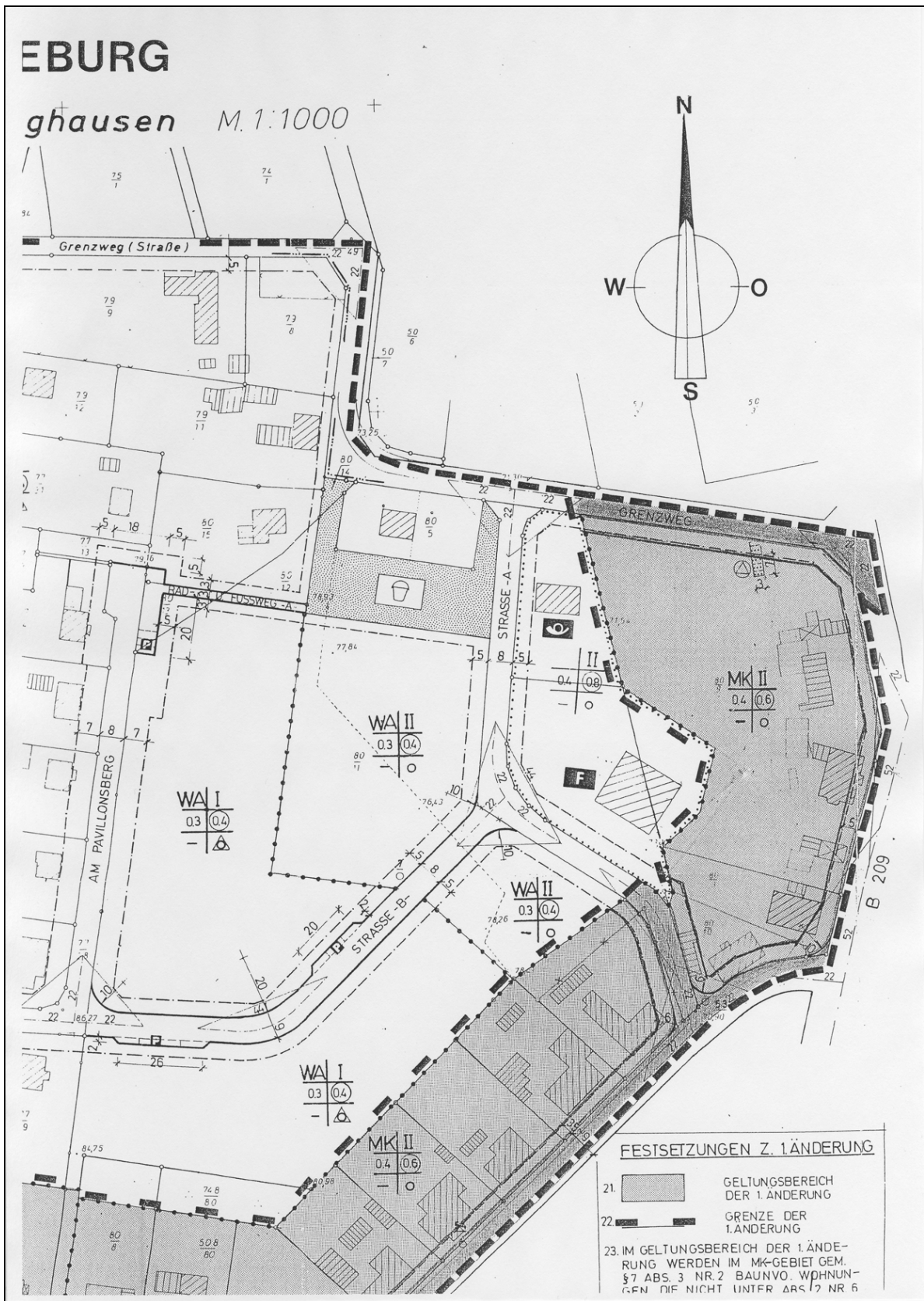
Waldsaumarten

- auf feuchten bis nassen Standorten:
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*)
- auf trockenen Standorten:
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- auf sandigem Substrat:
Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Ufergehölze

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Fahl- o. Rötelweide (*Salix rubens*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)

Anlage 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Haselhoop“



Anlage 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Verkehrskonzept der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH

