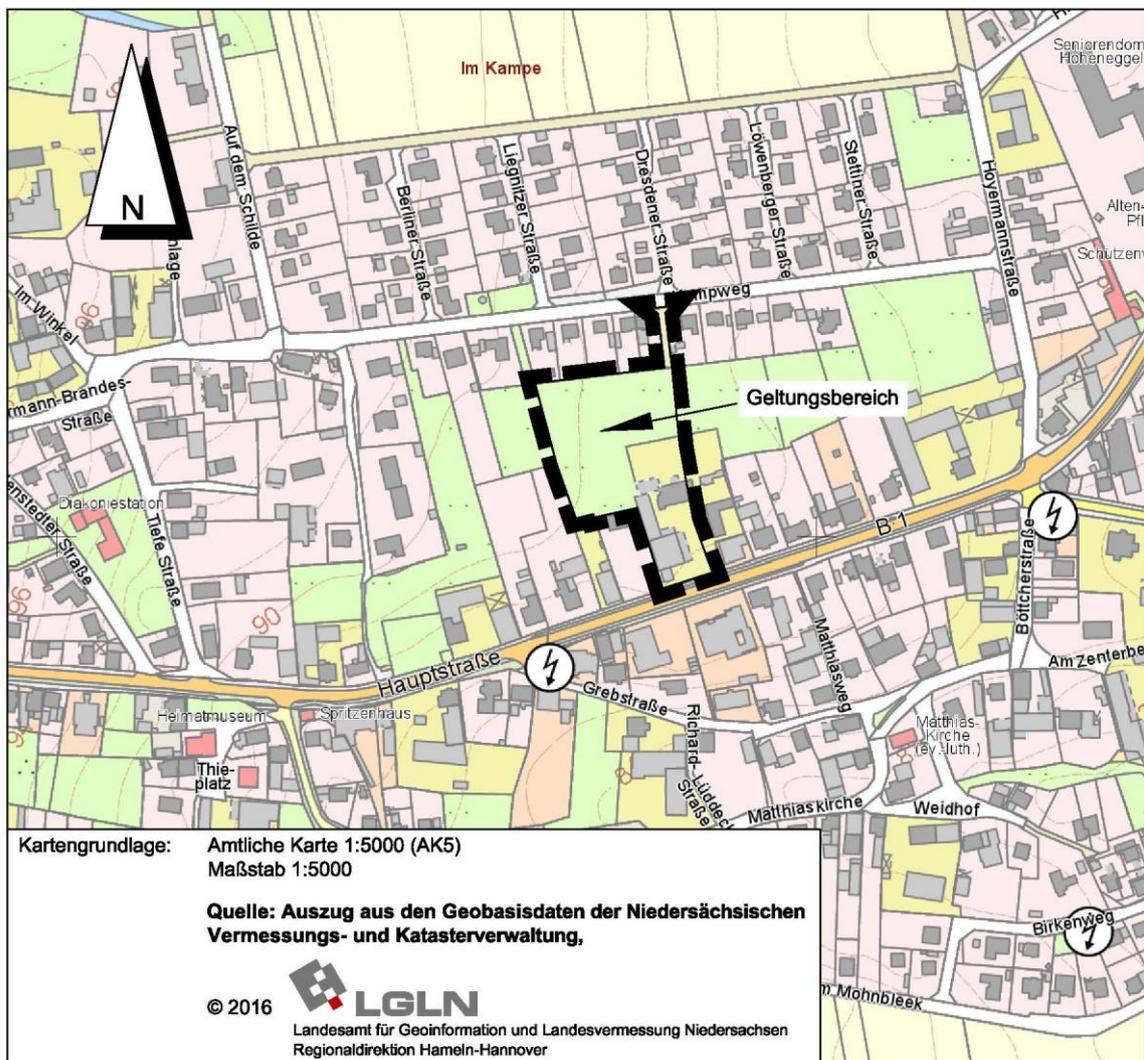


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
9.8.2017			

GEMEINDE SÖHLDE, OS HOHENEGGELSEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „GEWERBEGEBIET VOR DEM KAMPWEG“
 (VORHABENBEZOGEN GEMÄß § 12 BAUGB)
 MIT TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1A „ERSTER KAMPWEG“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Söhlde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet vor dem Kampweg“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Ortszentrum Hoheneggelsens zwischen der Hauptstraße (Bundesstraße 1) und dem nördlich parallel verlaufenden Kampweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1A „Erster Kampweg“ wird durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem kleinen Teil überdeckt und seiner Rechtskraft insoweit aufgehoben. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Söhlde ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim als Grundzentrum festgelegt worden. In der Begründung zum RROP heißt es auf Seite 56: „In der Gemeinde Söhlde ist ... in der Realität von einer Aufgabenteilung auszugehen. Der Ortsteil Söhlde nimmt somit die Funktion des Grundzentrums wahr, der Ortsteil Hoheneggelsen übernimmt für den Bereich Einzelhandel die Versorgungsfunktion“. Dies führt dazu, dass in der Ortsmitte in zentraler und fußläufig von allen Seiten erreichbarer Lage ein Versorger angesiedelt werden soll, der alle Kriterien der Raumplanung erfüllt. Es ist angesichts der üblichen kleinteiligen Grundstücksstrukturen in kleineren Orten nicht selbstverständlich, dass eine so zentrale und wohnortnahe Versorgung ermöglicht werden kann. Eine Gefährdung der Ziele der regionalen Raumordnungsplanung ist daher nicht zu befürchten.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Dies wird durch die Festsetzung eines Lebensmittelmarktes mit angemessen begrenzter Verkaufsfläche beachtet.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das ist hier der Fall, weil Hoheneggelsen im Regionalen Raumordnungsprogramm die grundzentrale Funktion „Versorgung“ innerhalb der Gemeinde Söhlde als festgelegtes Grundzentrum zugesprochen bekommen hat

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Dies ist an diesem Standort in der Ortsmitte Hoheneggelsens an der zentralen Hauptstraße in besonderem Maß der Fall

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Durch die Lage an der Hauptstraße mit der hier verkehrenden Buslinie 32 Hildesheim - Söhlde ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso gesichert wie die verbrauchernahe Versorgung durch die zentrale Lage. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, sondern gefördert, da erwartet werden kann, dass ein Lebensmittelmarkt in ortszentraler Lage das Geschäftsleben in seiner Umgebung fördert. Andere zentrale Orte werden durch die Begrenzung des Vorhabens nicht gefährdet.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Anforderungen unter Berücksichtigung der oben genannten Inhalte des RROP 2016 erfüllt werden.

Bestätigt wird diese Auffassung durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, vom 3.2.2017, das mit Datum vom 29.6.2017 fortgeschrieben wurde und dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist. Danach ist eine Gefährdung vorhandener Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten. Aufgrund der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wiederholt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhlde weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang ein Dorfgebiet im Süden, eine Wohnbaufläche im Norden sowie dazwischen eine Grünfläche „Park-/Gartenanlage“ im rückwärtigen Bereich aus.

Innerhalb seiner parallel aufgestellten 28. Änderung wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt festgesetzt. Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteter 28. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

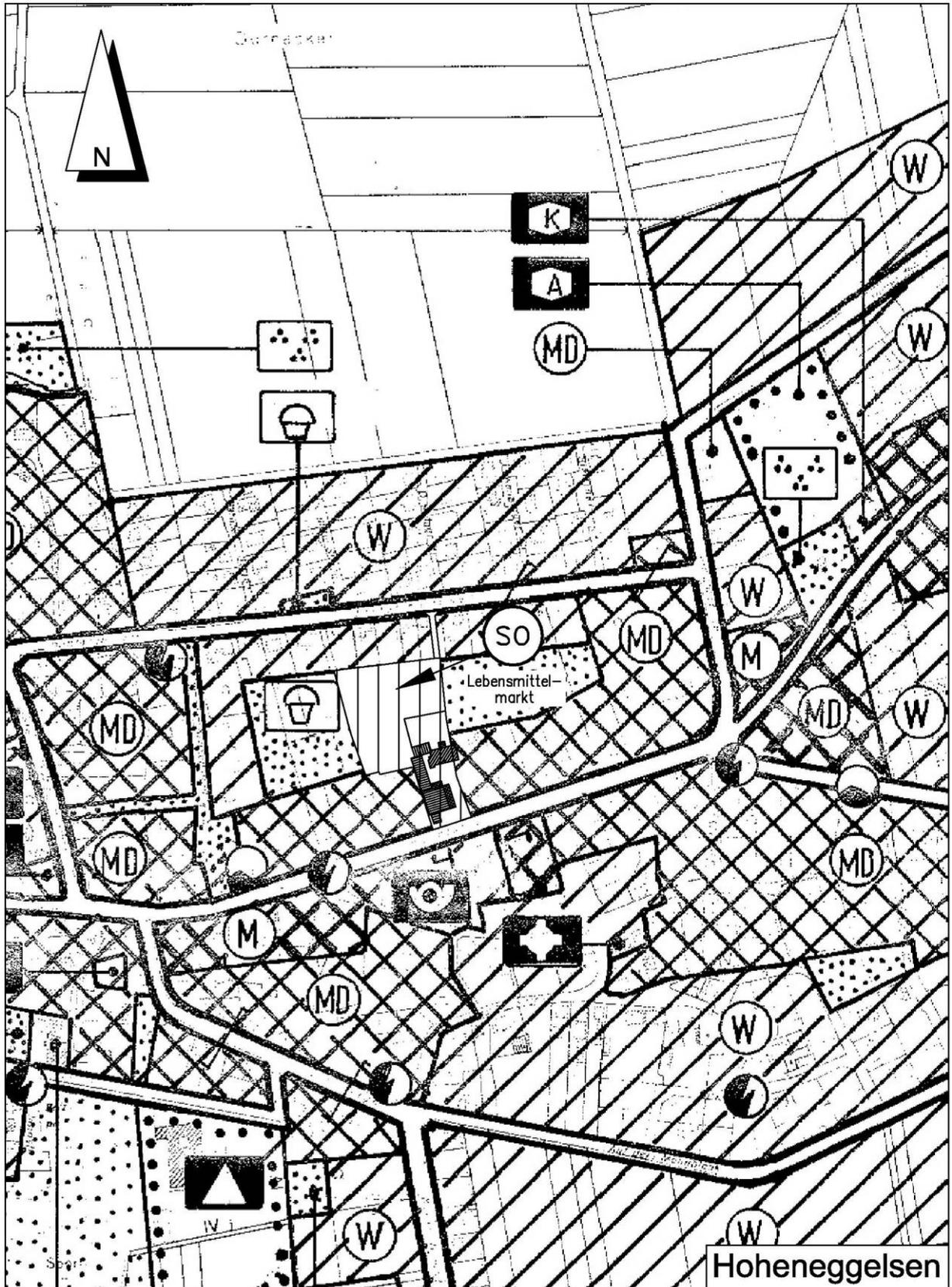
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim hat aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege mitgeteilt, dass Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte im Plangebiet nicht auszuschließen seien, da sich dieses in der Ortsmitte befindet und hier vermehrt Siedlungsspuren zu erwarten seien. Entsprechend werde für dieses vorhabenbezogene Planvorhaben hiermit die denkmalrechtliche Genehmigung unter den folgenden Auflagen und Hinweisen erteilt:

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 28. Änderung, M 1 : 5.000



Die von den Erdarbeiten betroffene Grundstücksfläche sei in Ausdehnung und Tiefe der Erdarbeiten vollflächig archäologisch zu untersuchen. Dies müsse durch einen ausgebildeten Grabungstechniker oder Archäologen erfolgen, dessen Auswahl im Vorfeld der Maßnahmen mit dem Landkreis Hildesheim als untere Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) abzustimmen sei. Ansprechpartner sei insofern zunächst der Landkreis Hildesheim.

Die durchzuführende archäologische Untersuchung sei ebenfalls mit dem NLD - Referat Archäologie - Scharnhorststr. 1 30175 Hannover abzustimmen.

Der Oberbodenabzug müsse mit dem Hydraulikbagger mit zahnloser Grabenschaufel erfolgen.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde und Bodenbefunde, wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, entdeckt werden, seien diese meldepflichtig und müssen bei einer Denkmalbehörde (Landkreis Hildesheim, dem NLD oder dem Nieders. Ministerium für Wissenschaft und Kultur), der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden. Es werde empfohlen, sie zuerst beim Landkreis Hildesheim als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen seien bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige zu schützen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten durch die Denkmalbehörde gestattet wird.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanung soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte Hoheneggelsens ermöglichen. Das Vorhaben dient somit der Versorgung der ringsum ansässigen örtlichen Bevölkerung, die diesen Markt auf kürzestem Weg fußläufig oder per Fahrrad erreichen kann.

Entgegen dem Namen des Bebauungsplanes handelt es sich hier nicht um ein allgemein verfügbares Gewerbegebiet, sondern um ein Sondergebiet mit einer bestimmten und begrenzten Nutzungsmöglichkeit.

Es wird davon ausgegangen, dass durch einen Markt in der Ortsmitte, der von allen Seiten fußläufig erreichbar ist, eine Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung erreicht werden kann. Insbesondere von einer innerörtlichen Konkurrenz der Anbieter kann der Verbraucher auch profitieren. Dagegen dient die Bauleitplanung nicht dem wirtschaftlichen Schutz Einzelner vor Konkurrenz.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen, dessen zulässige Nutzung textlich bestimmt wird.

Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird über die Festlegung einer zulässigen Grundfläche hinaus begrenzt, um sicherzustellen, dass raumordnerische Belange hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung außerhalb des eigenen Versorgungsbereiches nicht gefährdet werden. Die zulässige Grundfläche soll durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzliche Maß von 50 % hinaus überschritten werden dürfen, weil ein Markt einen im Verhältnis zur Gebäudefläche erheblich höheren Bedarf an Stellplätzen hat als ein

übliches Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Anderenfalls müsste die zulässige Grundfläche unnötig hoch festgesetzt werden, um mit der allgemeinen 50 %-Überschreitung auskommen zu können. Dies ist aber städtebaulich unerwünscht, weil dann größere, eben unerwünschte Baumassen entstehen könnten und viel größere überbaubare Flächen ausgewiesen werden müssten, um diese größere Grundfläche zu ermöglichen. Damit wäre das städtebauliche Ziel, den Standort und die begrenzte Größe des Marktgebäudes zu bestimmen, unterlaufen. Die Begrenzung der Bauhöhe soll eine Anpassung an die benachbarte vorhandene Bebauung bewirken, darf aber durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil nicht beispielsweise ein sehr kleinflächiger Blitzableiter die zulässige Bauhöhe definieren soll, sondern der eigentliche Hauptbaukörper

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die Regelung von ausreichenden Bauabständen sind ausreichend.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass Gebäude in dem vorgesehenen Maß errichtet werden können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches kann für den motorisierten Verkehr von der südlich angrenzenden Hauptstraße (Bundesstraße 1) erfolgen. Nach Norden wird zum Kampweg eine Wegeverbindung vorgesehen, für die eine Fläche für Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt wird. Damit soll deutlich werden, dass dieser Weg unabhängig vom Marktbetrieb und seinen Öffnungszeiten durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Vor dem Kampweg wird für diesen Weg eine Fläche für ein Fahrrecht für Anlieger festgesetzt, damit diese weiterhin ihre über diesen Weg angebotenen Grundstücksflächen erreichen können. Anlieger sind Eigentümer oder Nutzungsberechtigte sowie deren Besucher von Grundstücken, die an die genannte Fläche angrenzen.

3.5 Grün

Festsetzungen zur Eingrünung des Planbereichs ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt. Die Eingrünung nach Norden wird vorgenommen, weil dieser Bereich direkt an die Hausgartenbereiche südlich der Wohnhäuser am Kampweg angrenzt, während im Westen und Osten diese Qualität als Hausgarten nicht zu erkennen ist.

Die Artenliste wird nicht mit in die Festsetzung übernommen, weil sie nicht abschließend ist, andere Arten dieselben Anforderungen erfüllen können und dementsprechend auch verwendet werden können.

Die Durchsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abgeschlossen wird.

3.6 Immissionsschutz

Für die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Problemstellungen wurden Gutachten erarbeitet, die eine grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens zum Ergebnis haben.

Weiterhin wurde auf der Grundlage eines Beleuchtungskonzeptes eine Licht-Immissionsprognose erstellt.

Auf diese Gutachten wird verwiesen; die Ergebnisse macht sich die Gemeinde Söhlde zu Eigen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Informationen über Altablagerungen oder Bodenkontaminationen im Planbereich liegen derzeit nicht vor.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu garantieren.

Die Regenentwässerung muss so erfolgen, dass zu Spitzenzeiten keine zusätzliche Belastung der Vorflut eintritt. Das ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen.

4.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9510 ha.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 13 (vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB)

„Gewerbegebiet vor dem Kampweg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Söhlde beschlossen.

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister