



Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Eilsen
Bückeburger Straße 4
31707 Bad Eilsen

Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 422
Auskunft erteilt: Frau Rupp
Tel.-Durchwahl: 1535
05721 703
Fax: 1590
05721 703
Besuchszeiten: Mo.: 8.30 - 12.00 Uhr u.
14.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 8.30 - 12.30 Uhr

E-Mail: melanie.rupp@schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
63/19//00509/2023

Datum
22.05.2023

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Arensburger Straße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, der Gemeinde Bad Eilsen, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 17.04.2023 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Die unter Punkt 8.2 "Trink- und Löschwasserversorgung" auf Seite 34 in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan im Vorentwurf für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen sind zielführend. Weitergehende Forderungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Belange des Straßenverkehrs

Zum o.g. Vorhaben bestehen seitens der Straßenverkehrsaufsicht keine Bedenken.

Belange des Naturschutzes

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ sieht vor, dass ein derzeit zeichnerisch und textlich festgesetztes Pflanzgebot überplant wird. Bei dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen (a) handelt es sich um eine bilanzierte Kompensationsmaßnahme.

Eine Verlagerung des entstehenden Kompensationsdefizites in die bereits existierenden Pflanzstreifen (b 1) und (b 2) ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht denkbar, weil die erforderliche Funktionserfüllung des Pflanzgebotes für das Ort- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt nicht zu erwarten ist.

Daher kann der Änderung des Bebauungsplanes aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur zugestimmt werden, wenn ein entsprechender Ausgleich in die Planung integriert wird. Das entfallende Pflanzgebot ist in gleicher Größe gemäß den textlichen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes zu ersetzen.

Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass Bad Eilsen eine eigene Baumschutzsatzung hat. Dieser Aspekt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen o.g. B-Plan-Änderung.

Unter Punkt 5.4 der Begründung (Seite 32) und unter 3.1.4.2 (S. 17) des Umweltberichtes wird auf die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet **III a** verwiesen. Eine Unterteilung der Schutzzonen in III a und III b gibt es für das Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen nicht. Das Plangebiet liegt in der **Schutzzone III**. Ich bitte dies entsprechend hier und in den Planzeichnungen zu ändern.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Die Gemeinde Bad Eilsen beabsichtigt, mit der 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von derzeit 1.200 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Hierzu soll in dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ die Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² auf maximal 1.600 m² erhöht werden.

Der Schwellenwert für die Großflächigkeit eines Einzelhandelsvorhabens liegt nach der aktuellen Rechtsprechung bei ca. 800 m² Verkaufsfläche. Das mit der 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 „Arensburger Straße“ verfolgte Planvorhaben - Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) auf maximal 1.600 m² - ist als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO raumordnerisch zu beurteilen. Hierbei sind, wie im Kapitel 1.6 der Begründung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 dargelegt, insbesondere die für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten einschlägigen Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP), geändert durch Verordnung vom 16.09.2022 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 521 ff.), - Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtigungsverbot - heranzuziehen.

Als Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme legt die Gemeinde Bad Eilsen eine „*Markt-, Standort - und Wirkungsanalyse Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen*“ des Fachgutachters bulwiengesa vom 12.08.2021 vor. Ferner liegt mir die von der

Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) gegenüber der Gemeinde Bad Eilsen zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 abgegebene Stellungnahme vom 04.05.2023 vor.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass gegen die Aufstellung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 „Arensburger Straße“ sowie die damit verfolgte großflächige Einzelhandelsplanung - Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.600 m² - aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken bestehen. Es sind keine von der Einzelhandelsplanung ausgehenden schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu erwarten.

Begründung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) ist Bad Eilsen als grundzentraler Standort der Samtgemeinde Eilsen festgelegt (vgl. RROP Abschnitt D 1.6.03). Der Standort des Verbrauchermarktes (Edeka) liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges des Ortsteiles Bad Eilsen und ist für eine Ausweisung als Zentrales Siedlungsgebiete in dem in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Schaumburg vorgesehen (vgl. **Konzentrationsgebot des LROP**, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Der Planstandort an der Arensburger Straße ist als städtebaulich integriert im Sinne LROP einzustufen (vgl. **Integrationsgebot des LROP** Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1). Der Standort liegt innerhalb des von der bulwiengesa im Verträglichkeitsgutachten nachvollziehbar abgegrenzten „*Zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Bad Eilsen*“ (vgl. a.a.O., S. 15 ff.).

Grundsätzlich entspricht die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes als Lebensmittelvollsortimenter der grundzentralen Versorgungsfunktion Bad Eilsens (vgl. LROP 2.2 Ziffer 05 Satz 4). Das **Kongruenzgebot des LROP** (vgl. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 1, 5 und 7) wird mit der geplanten Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von maximal 1.600 m² eingehalten. Laut der Verträglichkeitsanalyse bulwiengesa „*erwirtschaftet der Markt nach Erweiterung ca. 89 % des Umsatzes mit Kunden aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Bad Eilsen (= Samtgemeindegebiet)*“ (vgl. a.a.O. S. 44).

Die Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung des ansässigen Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.600 m² Verkaufsfläche mit dem **Beeinträchtungsverbot des LROP** (vgl. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 08) ist durch die Verträglichkeitsanalyse der bulwiengesa belegt. Die IHK Hannover erwartet ebenfalls „*keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO 1990, wenn die gutachterlich zugrunde gelegte Verkaufsfläche von 1.600 m² nicht überschritten wird*“ (Stellungnahme der IHK Hannover vom 04.05.2023, S. 2).

Belange des Immissionsschutzes

Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage erhebliche Bedenken in Bezug auf die schalltechnische Begleitung vorgetragen, die durch eine sachgerechte und das Planvorhaben spiegelnde

Schallprognose auf der Basis der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm ausgeräumt werden können.

Entgegen der Begründung wird in der schalltechnischen Stellungnahme (Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, Hannover, 14.2.2023) nicht die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes untersucht.

Unabhängig davon ist es falsch, wenn behauptet wird, eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um 0,5 dB wäre zulässig. Vielmehr ist gemäß Nr. 4.2 der TA Lärm die Einhaltung des Immissionsrichtwertes geboten, um die Genehmigungsfähigkeit nachweisen zu können.

Belange des Bauordnungsrechtes

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Bauleitplanung keine Bedenken.

Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalpflege

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Empfangsgebäude des Bahnhofes Bad Eilsen, Bahnhofstraße 15. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Auf das Baudenkmal ist in der Begründung unter der Überschrift „5.2 Denkmalschutz“ sowie im Umweltbericht Bezug zu nehmen. Es wird zusätzlich angeregt, das Bahnhofempfangsgebäude als Baudenkmal (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan zu übernehmen.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht weise ich außerdem darauf hin, dass für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes als Anlage in der Umgebung des o.g. Baudenkmales nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Es wird deshalb empfohlen, die äußere Gestaltung des neuen Baukörpers einschließlich der verwendeten Materialien im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.

Archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.

Die vorliegende Begründung und Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend.

Belange des Planungsrechtes

Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Melanie Rupp