

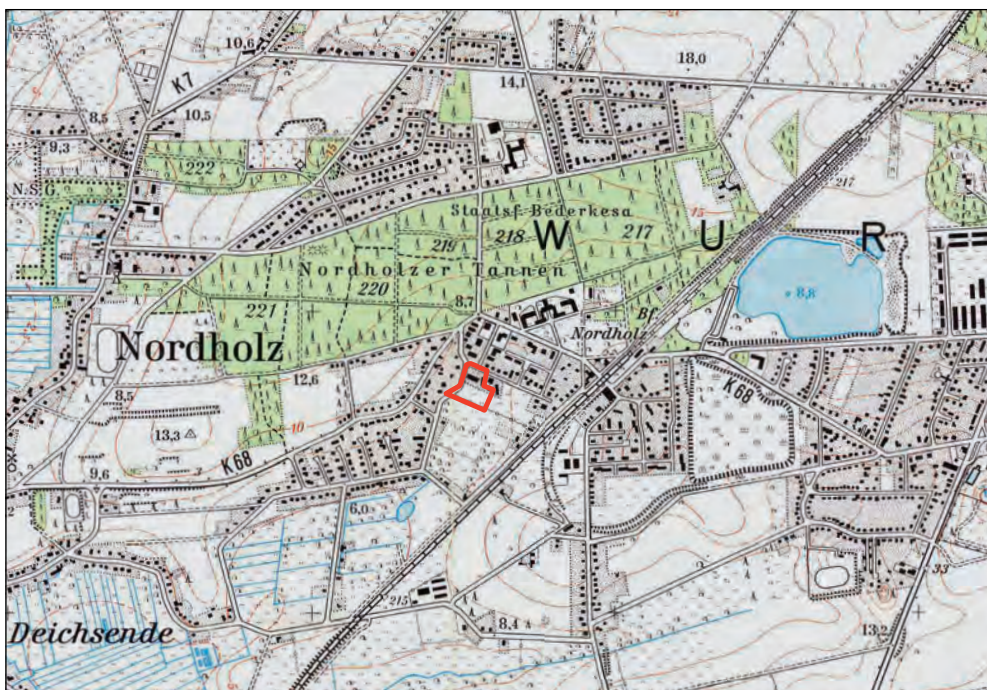
Gemeinde Nordholz

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 37

„Gemeindezentrum III“

1. Änderung



Topographische Karte 1 : 25.000

© 2011



Begründung

Entwurf

Stand 12.09.2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	4
2 Plangebiet	4
2.1 Bestand und Zustand des Plangebietes	4
3 Planung	5
3.1 Entwicklungskonzept.....	5
3.2 Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 37	5
3.3 Textliche Festsetzungen	6
4 Auswirkungen der Planung	9
4.1 Lärmschutz	9
4.2 Schallimmissionsprognose	10
4.3 Natur und Landschaft	11
5 Sonstiges	12
5.1 Umsetzung der B-Plan-Änderung	12

Anlagen

- 1 Entwicklungskonzept
- 2 Schallimmissionsprognose (ted GmbH)

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller

Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nordholz Nr. 37 „Gemeindezentrum III“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Discounter) geschaffen werden. Bisher waren die Abteilungen des Marktes und einiger ergänzender Anbieter, wie z.B. ein Bäcker, auf zwei Gebäude verteilt. Das Dachgeschoss des kleineren Gebäudes an der Oderstraße war zudem bisher bewohnt.

(2) Dieses kleinere Gebäude wird jedoch in seiner baulichen Struktur, seiner Bausubstanz, der technischen Ausstattung und seinem Erscheinungsbild den Nutzungsanforderungen des Marktes nicht mehr gerecht. Zudem verhindert das mittlerweile leerstehende Gebäude die dringend benötigte Erweiterung des Kundenparkplatzes. Aus diesem Grunde ist der Abriss des Gebäudes und an seiner Stelle die Ergänzung des Parkplatzes geplant. Die das Gesamtangebot des Marktes bisher ergänzenden Funktionen sollen in das Hauptgebäude verlagert werden, das zu diesem Zweck erweitert werden muss. Die Vorplanung (Anlage 1) des beauftragten Planungsbüros sieht eine Verlängerung des Baukörpers im Südosten um 11 m und eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.200 m² vor. Mit dieser Erweiterung muss auch die Grundstücksgrenze verschoben werden.

(3) Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung und Verbesserung eines attraktiven Einkaufsangebotes an diesem zentralen Standort;
- Stärkung der Konkurrenzfähigkeit des Marktes und damit seine Erhaltung an diesem Standort genauso wie die Erhaltung der städtebaulichen Nutzungsstruktur und vorhandener Arbeitsplätze;
- Vermeidung von Fremdparkern in den nahegelegenen Wohnwegen;
- Verbesserung des Ortsbildes durch die Entwicklung von bisher unbebauten brachliegenden innerörtlichen Potenzialflächen;
- Verbesserung des Lärmschutzes an den Grenzen zur benachbarten Wohnnutzung durch die Erneuerung einer Lärmschutzwand.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

(1) Das vorliegende Verfahren ist durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Vorliegen eines rechtskräftigen B-Planes;
- Nutzbarmachung brachliegender Flächen;
- Nachverdichtung in der Innenentwicklung;
- geringe Geschossfläche unter 5.000 m²;
- keine erheblichen Umweltauswirkungen;
- insgesamt eine nur geringfügig höhere bauliche Dichte;
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Damit erfüllt das Vorhaben die Kriterien für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

(2) Mit der Verbesserung der Standortbedingungen für den bestehenden Lebensmittelmarkt (Discounter) entspricht die Gemeinde Nordholz den Zielsetzungen „Versorgung der Bevölkerung“, „Sicherung von Arbeitsplätzen“ und „Förderung der Wirtschaft“. Die städtebaulichen Strukturen bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

(3) Trotz der Entscheidung für ein vereinfachtes Verfahren hat sich die Gemeinde Nordholz aufgrund der von den Schallimmissionen betroffenen Wohnhäuser für die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie für die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (2) BauGB entschieden.

2 Plangebiet

2.1 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Das Gebiet des B-Planes Nr. 37 liegt an der südlichen Siedlungsgrenze von Nordholz. Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes umschließt das bereits bestehende Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sowie die im Südosten angrenzende Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und einen Teil der bestehenden Wohnbaufläche. Die Verkehrsfläche der Emmelkestraße und der südliche Grenzgraben sind von der Planung nicht betroffen und wurden darum in den Änderungsbereich nicht einbezogen.

(2) Der vorhandene Lebensmittelmarkt mit seinen ergänzenden Nutzungen hat bisher das gesamte Sondergebiet und die beiden vorhandenen Gebäude genutzt. Das Dachgeschoss des kleineren der beiden Gebäude an der Oderstraße war zudem bisher bewohnt. Dieses Gebäude genügt aber weder den zeitgemäßen Anforderungen des Marktes noch den Anforderungen an eine geeignete Wohnlage. Es steht daher bereits teilweise leer und ist für den Abriss vorgesehen. Im übrigen werden die Freiflächen des Sondergebietes als Kundenparkplatz und andere private Verkehrsfunktionen genutzt. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf dessen Südseite an der Emmelkestraße.

(3) An der Grenze zu den im Nordosten angrenzenden Wohngrundstücken steht eine Lärmschutzwand, deren Bauweise aber den Anforderungen einer angemessenen Schutzwirkung nicht genügt und deshalb erneuert werden soll. Im Südosten grenzt das Sondergebiet an den unbebauten Teil eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie an eine kleine Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Wohngebiet.

(4) Die kleine Grünfläche ist Teil der ursprünglichen Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 37 aus dem Jahr 2002 und ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie wurde jedoch noch nicht vollständig bepflanzt, sondern besteht lediglich aus einer Rasenfläche und einer jüngeren Baum-Strauch-Hecke.

(5) Der im Südosten angrenzende unbebaute Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist durch seine Lage hinter dem Lebensmittelmarkt mit der Anlieferung an der Emmelkestraße und hinter der Wohnbebauung an Oderstraße stark benachteiligt. Die Entwicklungschancen für eine Wohnnutzung bleiben daher weiterhin eher gering. Bisher wird dieser Bereich als unstrukturierte Lager- und Abstellfläche genutzt. Dieser Nutzung entsprechend ist der Bereich durch kargen Ruderalbewuchs und Stellen mit offenem Sandboden gekennzeichnet. Insgesamt stellt der Zustand dieses Gebietes eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

3 Planung

3.1 Entwicklungskonzept

(1) Das Entwicklungskonzept (Anlage) sieht im wesentlichen die Erweiterung des Hauptgebäudes im Südosten und die Erweiterung des Kundenparkplatzes vor. Dazu muss die Sonderbaufläche im Südosten ebenfalls vergrößert, die Pflanzfläche verlagert und die Wohnbaufläche reduziert werden. Das kleinere Gebäude an der Oderstraße soll abgerissen werden und an seiner Stelle sollen weitere Stellplätze angelegt werden. Für das Hauptgebäude ist zukünftig eine Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen.

(2) Mit dem Abriss des kleineren Gebäudes müssen die dort bisher angebotenen Marktsegmente in das Hauptgebäude verlagert werden, woraus sich der erhöhte Flächenbedarf dort ergibt. Die Anlieferung bleibt aber unverändert auf der Südseite des Gebäudes. Gleiches gilt für den bestehenden Einkaufswagen-Stellplatz vor dem Kundenportal und den größten Teil der bestehenden Kundenparkplätze.

(3) Ergänzend soll die Lärmschutzwand vor den angrenzenden Wohngrundstücken im Nordosten erweitert und erneuert werden. Dabei bleibt die Höhe von 1,8 m bestehen. Für eine ausreichende den Schall abschirmende Wirkung der Wand ist nach Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben eine Ausführung mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m² erforderlich. Das aus Gründen der Gestaltung vorgesehene Klinkermauerwerk würde diese Anforderung sogar übererfüllen.

(4) Auf dem Kundenparkplatz vor der Lärmschutz soll eine weitere Grünfläche entstehen und mit Bäumen bepflanzt werden.

3.2 Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 37

(1) Die Festsetzungen der 1. Änderung werden im wesentlichen aus dem bisher geltenden B-Plan Nr. 37 übernommen und nur geringfügig redaktionell überarbeitet. Festsetzungen ohne Bezug zum Änderungsbereich werden dabei nicht übernommen. Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen aufgeführt:

1. Fortfall des ursprünglichen Sondergebietes SO₁ an der Oderstraße und Übernahme der Festsetzungen des bisherigen Sondergebietes SO₂ zu einem einheitlichen Sondergebiet SO_{GEH} „Großflächiger Einzelhandel“;
2. Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m²;
3. Erweiterung des Sondergebietes unter Verlagerung der Pflanzfläche und unter Reduzierung des Allgemeinen Wohngebietes im Südosten;
4. Erweiterung des südlichen Baufeldes im Südosten und Aufhebung des nördlichen Baufeldes an der Oderstraße;
5. Erweiterung des Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze).

(2) Desweiteren wird die Festsetzung für die Lärmschutzwand neu formuliert und um eine örtliche Bauvorschrift zur Ausführung und Materialwahl ergänzt. Vor der Lärmschutzwand wird eine neue Grünfläche und darin die Anpflanzung von 4 Einzelbäumen festgesetzt.

3.3 Textliche Festsetzungen

Nachfolgend sind die für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 überarbeiteten und ergänzten textlichen Festsetzungen im Wortlaut dargestellt:

1. Sonstiges Sondergebiet (SO_{GEH}) (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet SO mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (GEH) dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscounter).

(2) Zulässig sind:

1. Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²;
2. Fachshops (z.B. Bäcker) mit einer max. Verkaufsfläche von je 100 m²;
3. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² für sämtliche Betriebsteile;
4. Schank- und Speisewirtschaften;
5. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsräume;
6. Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
7. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen;
8. Stellplätze.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf höchstens 10 m begrenzt. Bezugsebene ist die Mitte der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO_{GEH} darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 2/3 überschritten werden (GRZ 0,6 + 0,4 = GRZ 1,0).

4. Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 (11) BauGB

Entlang der Oderstraße ist maximal eine Zu- bzw. Ausfahrt, entlang des Grünen Weges sind maximal zwei Zu- und Ausfahrten in einer Breite von je maximal 10,0 m zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzwände

Zur Minderung der Schallemissionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sind Schallschutzwände mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m² zu errichten [und in Klinkerbauweise auszuführen; s. örtliche Bauvorschrift 1.2]. Die Lage und Höhe der Schutzwände sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Länge der Wände ist textlich (TF 5.1 (2)) festgesetzt, mit 47 m gegenüber dem Grundstück Oderstraße 6 a und mit 12 m gegenüber der Grünfläche im Osten.

5.2 Wohn- und Aufenthaltsräume

Bei Wohnnutzungen innerhalb des SO_{GEH} sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von R'_{w, res} ≥ 35 dB gem. DIN 4901 „Schallschutz im Hochbau“ herzustellen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25a/b und § 9 (1a) BauGB)**6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. Dabei sind Sträucher 2 x v. o. B. bzw. Heister mit 1 m bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 2 x v. o. B. mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder Hochstämme 3 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

Pflanzliste 1

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Ainus glutinosa),
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdom	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Hundsrose	Rosa canina),
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur

(2) Im Bereich des Kundenparkplatzes ist je 10 Stellplätze ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste 2 als Hochstamm in einer Pflanzqualität Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Pflanzliste 2

Baumhasel	Corylus columa
Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 84 NBauO)

1. Farb- und Materialwahl der Dächer, Außenwände und Mauern

- 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind rot bis rotbraun zu verblenden.
- 1.2 Die Lärmschutzwände sind als Klinkermauerwerk auszuführen.

2. Zuwiderhandlungen/ Bußgeldvorschrift (§ 80 (3) NBauO)

Zuwiderhandlungen gegen die oben genannten Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 80 (3) NBauO dar und können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

1. Bodendenkmale

(1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplinter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) unverzüglich gemeldet werden.

(2) Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Lärmschutz

(1) Mit dem geplanten Abriss des kleineren Gebäudes an der Oderstraße wird die Struktur der Schallausbreitung verändert. Einerseits entfällt die schallschützende Wirkung des Gebäudes gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung, aber andererseits entfällt auch die verstärkende Wirkung durch die Reflexion der in den Zwischenraum eindringenden Schallimmissionen. Allerdings rückt nunmehr der Kundenparkplatz näher an das Wohngrundstück heran. An dem Standort für die Einkaufswagen (Ekw) vor dem Kundenportal soll sich dagegen nichts ändern und die Anlieferung wird weiterhin an der Südseite des Marktes erfolgen. Wesentliche Veränderungen der Lärmsituation sind somit nur für das Gebäude Oderstraße Nr. 6a zu erwarten, das direkt östlich neben dem zum Abriss vorgesehenen kleineren Marktgebäude liegt. Mögliche Beeinträchtigungen betreffen ausschließlich den Tageszeitraum.

(2) Das Grundstück Oderstraße Nr. 6/6a liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 „Gemeindezentrum II / Oderstraße“ und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das vordere Haus Nr. 6 wurde bisher gewerblich genutzt und hat an seiner Westseite nur einen Nebeneingang. Ansonsten ist die Außenwand geschlossen. Die Wohnräume des Gebäudes Nr. 6a orientieren sich nach Süden und Osten. An der Westseite befinden sich nur der Hauseingang und wenige Fenster zu Nebenräumen.

(3) Die Terrasse als Hauptaufenthaltsraum im Freien befindet sich südlich des Gebäudes ca. 35 m entfernt in einer quasisoptischen Verbindung zum Ekw-Stellplatz. Aufgrund seiner leicht nach Norden verschobenen Lage kann das zum Abriss vorgesehene Gebäude aber keine schützende Wirkung für die Terrasse gegenüber dem Ekw-Stellplatz entfalten, sondern verstärkt die Schallimmissionen sogar noch durch Schallreflexionen an seiner Südwand. Somit ist von dem Abriss des Gebäudes allein keine wesentliche Verschlechterung der Situation für den Aufenthalt im Freien im Süden des Wohnhauses Nr. 6a zu erwarten. Ohne die Schallreflexionen ist zukünftig sogar eine Entlastung wahrscheinlicher. So bleibt vor allem das Heranrücken des Kundenparkplatzes als mögliche wesentliche Lärmquelle zu beachten.

(3) Gegenüber dem Kundenparkplatz wird die Wohnnutzung bisher durch eine 1,8 m hohe Lärmschutzwand geschützt, die hauptsächlich aus Holzbohlen mit einer zu geringen Stärke besteht und deshalb sowohl von den Bewohnern als auch von der Gemeinde in ihrer Schutzwirkung als unzureichend angesehen wird. Diese Wand soll durch eine Wand mit gleicher Höhe (1,8 m) aus Klinkermauerwerk ersetzt und ergänzt werden. Nach Erkenntnissen aus vergleichbaren Vorhaben bietet diese Bauweise eine maximal Schutzwirkung, denn die schalltechnische Empfehlung der Schallimmissionsprognose (Anlage 2) beträgt für solche Schutzwände lediglich eine flächenbezogene Masse von mindestens 15 kg/m². Dem entspricht auch die textliche Festsetzung Nr. 5.1. Die Klinkerbauweise ist aus schalltechnischen Gründen dagegen nicht zwingend erforderlich und wird deshalb nur als örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2 festgesetzt.

(4) Hinsichtlich des Lärmschutzes für Wohn- und Aufenthaltsräume im Bereich des Sondergebietes SO_{GEH} werden die Anforderungen aus dem bestehenden B-Plan Nr. 37 als textliche Festsetzung Nr. 5.2 wie folgt übernommen: „Bei Wohnnutzungen innerhalb des SO_{GEH} sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von R'_{w, res} ≥ 35 dB gem. DIN 4901 „Schallschutz im Hochbau“ herzustellen.“

4.2 Schallimmissionsprognose

Zur Beurteilung der zukünftigen Schallimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes wurde unter Berücksichtigung eines Gebäudeabrisses und der Ergänzung der Stellplätze eine Schallimmissionsprognose durch die technologie entwicklungen und dienstleistungen (ted) GmbH (Bremerhaven) erstellt (Projekt Nr. 14.019-5 / Mai 2014). Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die durch den geplanten Betrieb des Lidl-Marktes resultierenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bauwerken ermittelt und beurteilt.

In dieser Untersuchung kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Schallschutzwände die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm /G4/ sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können.

Dabei setzt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen setzt voraus, dass

- die folgend dargestellten, vorhandenen Schallschutzwände nicht zurückgebaut werden:
 1. Schallschutzwand Südseite Anlieferzone Höhe 2,5 m ü. GOK, Länge ca. 20 m;
 2. Schallschutzwand an der Grenze zum Grundstück Oderstraße 6a, Höhe 1,8 m über GOK, Länge ca. 47 m;
 3. Schallschutzwand östlich Pkw-Stellplätze 51-54, Höhe 1,8 m über GOK, Länge ca. 12 m;
- durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine betriebsbezogenen Verkehre auf dem Parkplatz stattfinden;
- in der Nachtzeit zwischen 2200 und 600 Uhr keine Warenanlieferungen per Lkw erfolgen;
- die angesetzten Schallemissionsdaten der technischen Außenanlagen eingehalten werden.

Die Schallschutzwände können beispielsweise durch Standard Sandwichelemente (Stahlblech - Polystyrol - Stahlblech) realisiert werden, die bewertete Schalldämm-Maße von mindestens $R_w \geq 20$ dB aufweisen.

Einschalige Ausführungen (z. B. Holz oder Acrylglas) sollten mindestens eine flächenbezogene Masse von $m' \geq 15$ kg/m² aufweisen. Die Schallschutzwände müssen fugenlos ausgeführt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG / G1/, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbei zu führen, sind somit auf Grund der vorliegenden Planungen nicht zu erwarten.

4.3 Natur und Landschaft

(1) Für die geplante bauliche Erweiterung des Marktes im Südosten muss die Sonderbaufläche (SO) erweitert, die Wohnbaufläche (WA) reduziert und die dazwischen liegende Gehölzfläche verlagert werden. Dabei wird die Sonderbaufläche um ca. 120 m², die im bestehenden B-Plan festgesetzte Gehölzfläche im Südosten um ca. 70 m² vergrößert und die Wohnbaufläche um ca. 350 m² zurückgenommen. Zusätzlich wird eine neue Grünfläche mit ca. 160 m² auf dem Kundenparkplatz vor der Lärmschutzwand festgesetzt. Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträucher am Grünen Weg bleibt dagegen unverändert. Insgesamt erhöht sich der Grünflächenanteil von bisher 370 m² auf 600 m². Aufgrund der Geringfügigkeit der baulichen Veränderung ergibt sich für das Landschaftsbild keine nennenswerte Veränderung.

(2) Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Umfang versiegelbarer Flächen für das erweiterte Sondergebiet mit GRZ 0,6 + 2/3 Überschreitung (= GF 100 %) um 120 m². Die Fläche des WA-Gebietes verringert sich um 350 m². Davon waren bisher 210 m² zulässigerweise versiegelbar (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung (= GF 60 %)). Im Ergebnis müssen 90 m² bisher versiegelbarer Fläche zukünftig unversiegelt bleiben.

Bestand	Flächen ha		Wertfaktor WP/ha	Wert WP/ha
	gesamt	Teil		
Sonderbauflächen SO versiegelt GRZ 0,6 + 0,4 = 1,0	0,6	0,6	0	0
Gehölze erhalten	0,009	0,009	1,5	0,013
Allgemeines Wohngebiet WA versiegelt GRZ 0,4 + 0,2 = 0,6	0,035	0,021	0	0
Hausgarten 40 %		0,014	0,9	0,013
Gehölze anpflanzen	0,028	0,028	1,3	0,036
Summen	0,672	0,672		0,062
Planung	Flächen ha		Wertfaktor WP/ha	Wert WP/ha
	gesamt	Teil		
Sonderbauflächen SO versiegelt GRZ 0,6 + 0,4 = 1,0	0,612	0,612	0	0
Gehölze erhalten	0,009	0,009	1,5	0,013
Grünfläche neu	0,016	0,016	1,3	0,021
Gehölze anpflanzen	0,035	0,035	1,3	0,046
Summen	0,672	0,672		0,08
Differenz = Gesamteingriff				-0,018

(3) Aufgrund der Vergrößerung des Grünflächenanteils ergibt sich ein positives Bilanzergebnis im Wert von 0,018 WP/ha. Mit der Festsetzung einer Grünfläche vor der Lärmschutzwand und der Anpflanzung von mindestens 4 Bäumen darin, wird eine leichte Verbesserung des Ortsbildes erreicht.

(4) Werden bei der Beseitigung von Gehölzen, beim Abriss des bestehenden Gebäudes und bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern (zuständige Sachbearbeiter sind Herr Schäfer Tel.: 04721166 2343 und Herr Müller Tel.: 04721166 2345).

5 Sonstiges

5.1 Umsetzung der B-Plan-Änderung

Die vorliegende Planänderung dient der Modernisierung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Discounters) und damit der Erhaltung seiner Konkurrenzfähigkeit in diesem hart umkämpften Wirtschaftsbereich. Die geplanten Änderungen erfolgen ausschließlich auf privaten Flächen. Sowohl die Sonderbaufläche als auch die im Südosten angrenzenden Wohnbaufläche gehören derselben Eigentümergemeinschaft. Kommunale Flächen sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Die Durchführung von technischen Erschließungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich. Die Planungskosten werden vom Entwicklungsträger übernommen. Außer für den eigenen Verwaltungsaufwand werden für die Gemeinde Nordholz voraussichtlich keine Kosten entstehen.



Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Nordholz in der Sitzung am 15.09.2014 beschlossen.

Nordholz, den

.....
(Bürgermeister)



Entwicklungskonzept (unmaßstäblich verkleinert)



Frank Stüven
 ARCHITEKTURBÜRO
 21822 Hagensiek Straße,
 Tel: 04141/690747
 info@architekturbuero.de
 Hohenwieseler-Weg 5
 Fax: 04141/690746
 Projektnummer: 2013.0432

**ERWEITERUNG DES LIDL MARKTES
 IN NORDHOLZ, ODERSTRASSE 2 - 4**

Bewerben		LAGEPLAN V1	
Darstellung			
25.09.2013	Bö.	28.05.2014	JB
erstellt am	von	geändert am	von
3	L	EG 01	A
LP	Plannummer	Entwurf	Index
			1: 500
			Maßstab