

V o r l a g e**für den Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss
zu TOP 8.****Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Obere Bahnhofstraße Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa**

1. Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Obere Bahnhofstraße Erweiterung“
2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung
4. Durchführung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Durch die vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplanung soll eine zweite Erweiterung eines vorhandenen Supermarktes mit Getränkemarkt ermöglicht werden. Ein Supermarkt bietet nach der einschlägigen Literatur bei einer Verkaufsfläche von ca. 400 bis 1.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischfleisch an und beinhaltet in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche einen zunehmenden so genannten „Non-food“-Anteil, also einen Anteil an Waren, die nicht unter die Lebensmittel fallen. Vorgesehen ist die Erweiterung des vorhandenen Hauptgebäudes um ca. 350 m² Grundfläche. In Verbindung mit dem Bestand sowie dem westlichen Zweitgebäude werden bei insgesamt zugelassenen 2.600 m² Grundfläche weiterhin maximal 1500 m² Verkaufsfläche für den Supermarkt zuzüglich nunmehr maximal 700 m² für einen Getränkemarkt ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass angesichts der integrierten Lage des Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadtzentrums Bad Sachsa an der zentralen Stadtstraße sowie der Tatsache, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um die Erweiterung eines vorhandenen Standortes geht, eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nicht in Frage steht.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Eingriffe, die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden, waren im Grundsatz bereits vor der Änderung zulässig, wenn auch bislang nicht ausschließlich in der nun vorgesehenen Art. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Die Fläche wird entsprechend der genannten Definition als Sondergebiet - Supermarkt festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht dem Flächennutzungsplan, der aber gemäß § 13a BauGB entsprechend berichtigt werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den bisherigen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ein Sondergebiet – Einzelhandel aus, während für den Erweiterungsbereich eine jeweils kleine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. eine gemischte Baufläche dargestellt wird. Aufgrund des Planungsziels dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB berichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Obere Bahnhofstraße Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Durchführung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

Der Bürgermeister

Quade

(Q u a d e)

Anlage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sondergebiet, Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2100 m² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Sondergebietes - Supermarkt sind ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² sowie zusätzlich ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig (gemäß § 11 BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper, gemessen an jedem Schnittpunkt der Außenwände, über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 16 (1) BauNVO).
- Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- Je angefangene 8 Stellplätze ist im Bereich der Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Anpflanzung muss spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) erfolgen (gemäß § 9 (1) Nr.25a und b sowie (1a) BauGB).

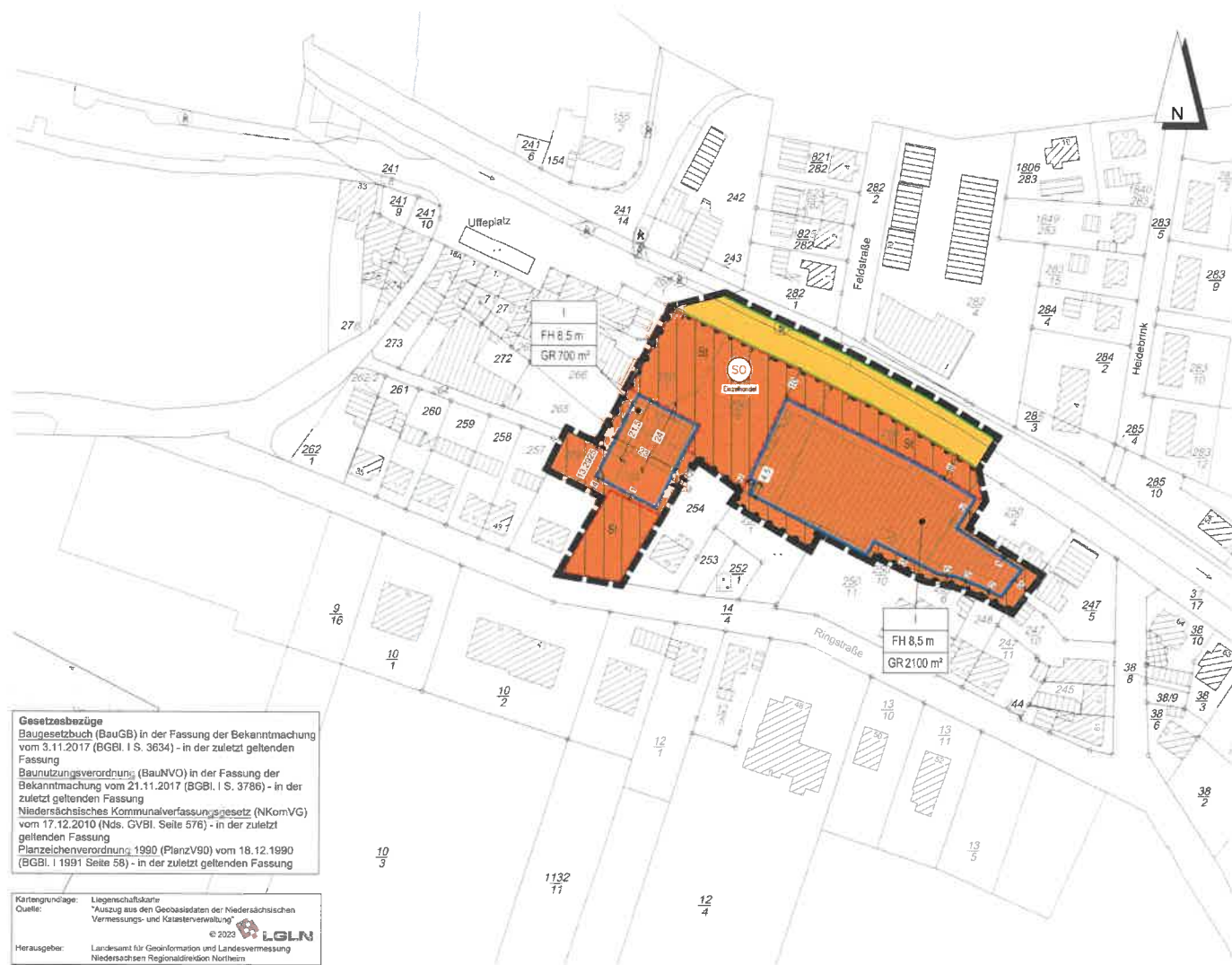
HINWEIS

Im Plangebiet ist mit erhöhten Gehalten harztypischer Schwermetalle (vorwiegend Blei, Cadmium und Zink) des oberflächennahen, natürlich entstehenden Bodens zu rechnen. Dies kann eine Verwertung des Bodens einschränken, insbesondere bei Verwendung außerhalb des Grundstückes, auf dem der Boden angefallen ist (siehe auch Ziffer 4.1 der Begründung).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
"Obere Bahnhofstraße", M 1:2.000



Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Obere Bahnhofstraße Erweiterung" tritt dieser Teil an die Stelle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Obere Bahnhofstraße"



Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) - in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - in der zuletzt geltenden Fassung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Obere Bahnhofstraße Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur: 10
Gemarkung Bad Sachsa

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.4.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Sachsa, den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im APRIL 2023

BÜRO KELLER
Bau- und Stadtplanung
Rathausstr. 1, 30559 Hannover
Tel.: 0511 2301-11, Fax: 0511 2301-12
www.buero-keller.de

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

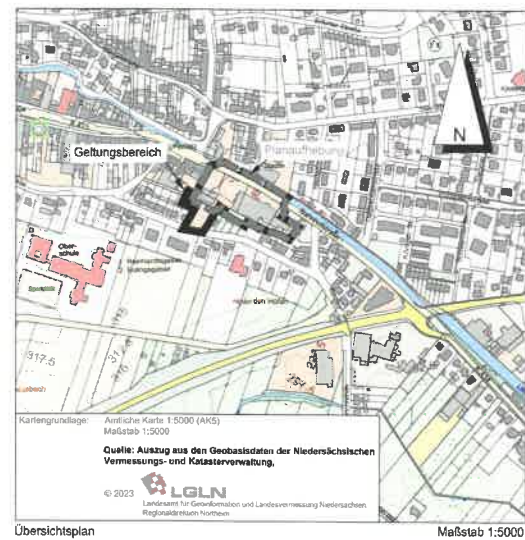
Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie Ober N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Graben
- Grünland



Übersichtskarte Maßstab 1:5000

BAD SACHSA

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 3

OBERE
BAHNHOFSTRASSE
ERWEITERUNG

MIT AUFHEBUNG DES
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
"OBERE BAHNHOFSTRASSE"

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990
IN DER JEWELIS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

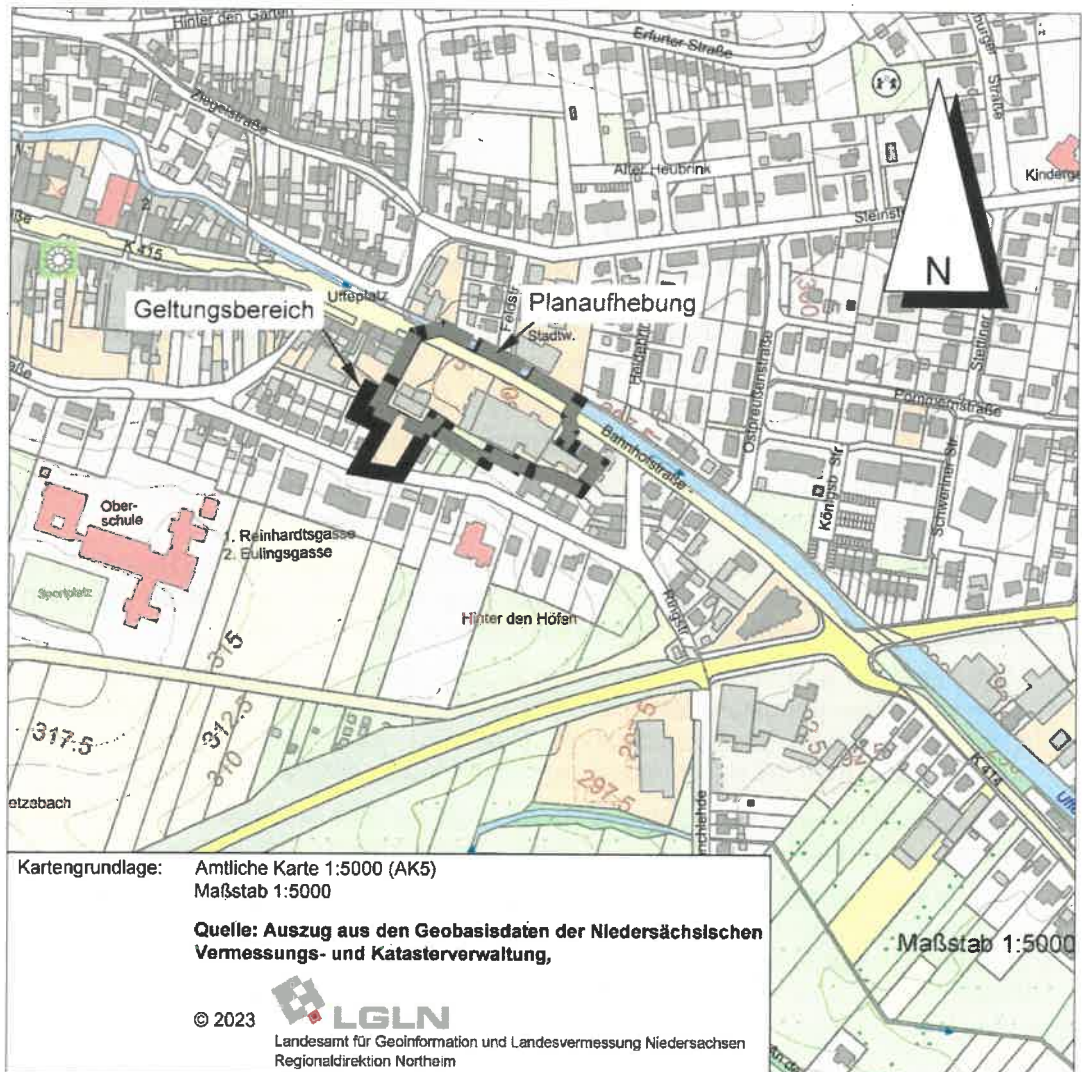
BÜRO KELLER LOTH-RINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a I V.m.				
§ 13.3 (2), 4 (2) BauGB				
bearbeitet am:				
19.6.2023 / ODE				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB		
19.6.2023			

STADT BAD SACHSA
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3A
 „OBERE BAHNHOFSTRAßE ERWEITERUNG“
 MIT AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN
 BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „OBERE BAHNHOFSTRAßE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3A „Obere Bahnhofstraße Erweiterung“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt Bad Sachsa an der Bahnhofstraße gegenüber der Einmündung Feldstraße und nach Süden als Erweiterung des bisherigen Bebauungsplanes bis zur Ringstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Planaufhebung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3A trifft mit Rechtskraft an die Stelle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Obere Bahnhofstraße“. Der betroffene Geltungsbereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplanung soll die Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes in der Stadtmitte Bad Sachsas ermöglichen. Das Vorhaben dient somit der Versorgung der ringsum ansässigen örtlichen Bevölkerung, die diesen Markt auf kürzestem Weg fußläufig oder per Fahrrad erreichen kann.

Durch die Erweiterung des Marktes in dieser zentralen Lage kann eine Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung erreicht werden.

Die Stadt Bad Sachsa ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1998 (RROP) für den ehemaligen Landkreis Osterode als Grundzentrum festgelegt worden.

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 zentral-örtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Dies wird durch die Festsetzung eines Einzelhandelsstandortes mit angemessen begrenzter Verkaufsfläche beachtet.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das ist hier der Fall.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Dies ist an diesem Standort in der Stadtmitte und an der zentralen Hauptgeschäftsstraße ebenso 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 (Beeinträchtigungsverbot). Hier handelt es sich nicht um ein neues Einzelhandelsgroßprojekt, sondern lediglich um seine Erweiterung. Durch die Lage an der Oberen Bahnhofstraße mit einer Bushaltestelle in einer Entfernung von ca. 100 m mit Buslinien zum Kurpark Bad Sachsa bzw. in Richtung Walkenried und Braunlage 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 Einzelhandel in zentraler Lage das Geschäftsleben in seiner Umgebung fördert. Andere zentrale Orte werden durch die Begrenzung des Vorhabens nicht gefährdet.

Bad Sachsa ist im bisherigen Regionalen Raumordnungsprogramm mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Fremdenverkehr und Erholung gekennzeichnet. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Die Bahnhofstraße beinhaltet einen regional bedeutsamen Radwanderweg, der zu sichern, zu unterhalten, behutsam und umweltverträglich weiterzuentwickeln und in die touristische Entwicklung der Region und ihrer Angebote einzubinden ist.

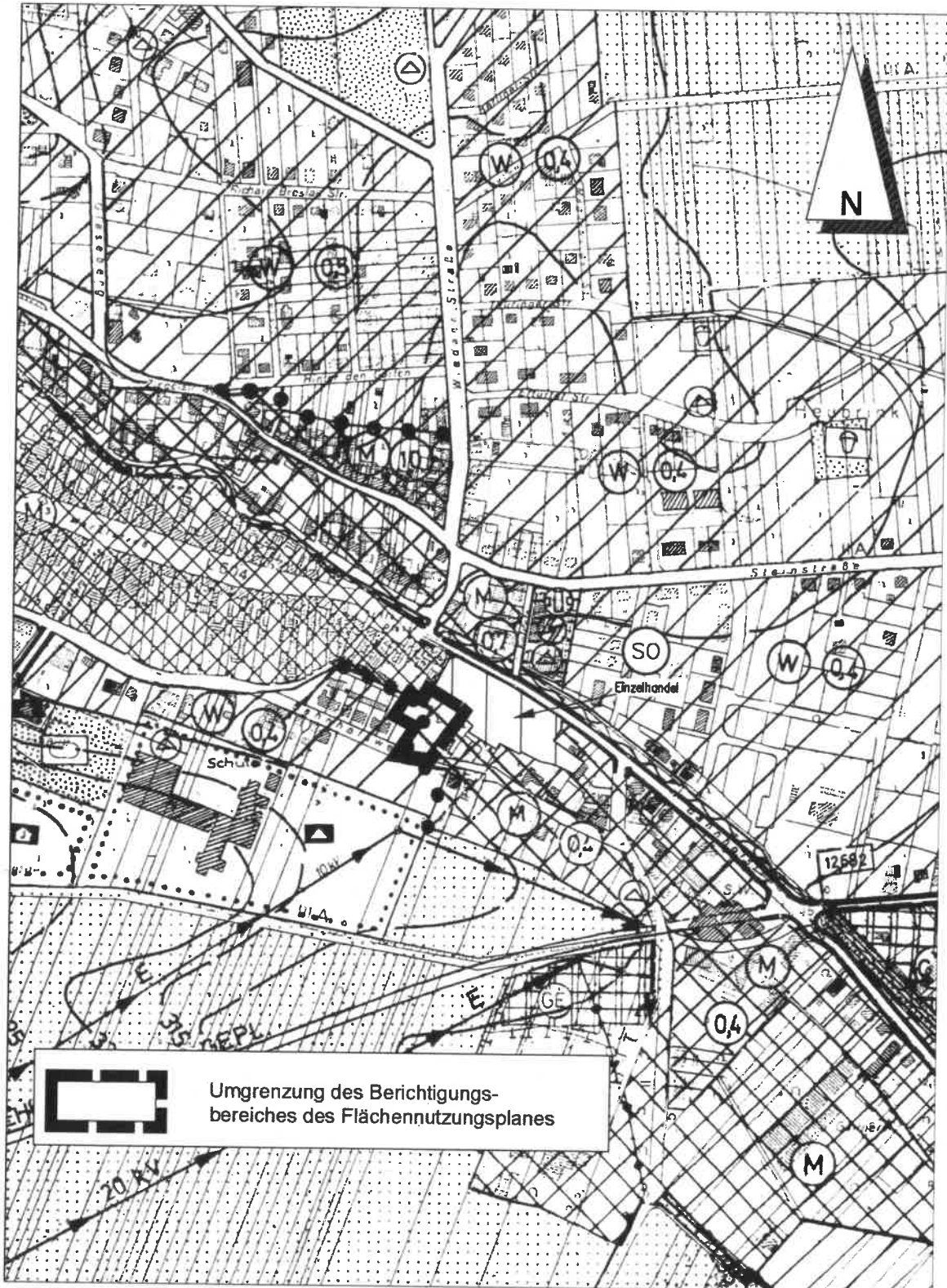
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den bisherigen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ein Sondergebiet – Einzelhandel aus, während für den Erweiterungsbereich eine jeweils kleine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. eine gemischte Baufläche dargestellt wird. Aufgrund des Planungsziels dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB berichtigt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich um einen bereits intensiv baulich genutzten Bereich bzw. im Süden um eine Baulücke mit einzelnen Gehölzen innerhalb der bebauten Ortslage Bad Sachsas. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterode ist durch die vorliegende Planung kein Schutzgebiet gemäß § 24 bis 28b NNatG betroffen. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder aufgrund der Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Natur wird nicht festgestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplanung soll eine zweite Erweiterung eines vorhandenen Supermarktes mit Getränkemarkt ermöglicht werden.

Ein Supermarkt bietet nach der einschlägigen Literatur bei einer Verkaufsfläche von ca. 400 bis 1.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischfleisch an und beinhaltet in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche einen zunehmenden so genannten „Non-food“-Anteil, also einen Anteil an Waren, die nicht unter die Lebensmittel fallen.

Vorgesehen ist die Erweiterung des vorhandenen Hauptgebäudes um ca. 350 m² Grundfläche. In Verbindung mit dem Bestand sowie dem westlichen Zweitgebäude werden bei insgesamt zugelassenen 2.600 m² Grundfläche weiterhin maximal 1500 m² Verkaufsfläche für den Supermarkt zuzüglich nunmehr maximal 700 m² für einen Getränkemarkt ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass angesichts der integrierten Lage des Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft des Städtentrums Bad Sachsa an der zentralen Stadtstraße sowie der Tatsache, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um die Erweiterung eines vorhandenen Standortes geht, eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nicht in Frage steht.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Eingriffe, die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden, waren im Grundsatz bereits vor der Änderung zulässig, wenn auch bislang nicht ausschließlich in der nun vorgesehenen Art. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche wird entsprechend der genannten Definition als Sondergebiet - Supermarkt festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht dem Flächennutzungsplan, der aber gemäß § 13a BauGB entsprechend berichtigt werden kann. Grundsätzlich ist aber ein Supermarkt, wie er tatsächlich bereits vorhanden ist, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtmitte an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt grundsätzlich möglich, wenn auch aufgrund der Größenordnung die bisherige Festsetzung in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 nicht mehr ausreicht.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine dem Zweck des Planbereiches entsprechende Bebauung, wobei der weitaus größte Teil des Planbereiches bereits überbaut ist, einschließlich einer Überschreitung der Grundflächen durch Stellplätze und ihre Zufahrten um mehr als die üblichen 50 %, weil für einen Supermarkt ein höherer Stellplatzbedarf anfällt als für andere Nutzungen. Wenn diese Überschreitung nicht zugelassen würde, müsste entweder die Grundfläche unnötig hoch angesetzt oder ein erheblich größeres Grundstück in Anspruch genommen werden als dies tatsächlich erforderlich ist. Eine Erhöhung der

Grundflächen erforderte aber gleichzeitig eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche, da die dann zulässige Grundfläche anderenfalls nicht realisiert werden könnte. Dies wiederum widerspräche dem Ziel in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem eine Bestimmung des Gebäudestandortes innerhalb des Grundstückes durch Baugrenzen vorgenommen werden soll. Wenn aber eine kleine überbaubare Fläche festzusetzen ist, um den Gebäudestandort bereits im Bebauungsplan festzulegen, kann der Bedarf an Stellplätzen nur durch eine entsprechende Überschreitung der zulässigen Grundfläche gesichert werden. Hier handelt es sich somit um einen Ausnahmefall, eben weil der Stellplatzbedarf für einen Supermarkt völlig anders zu beurteilen ist als z.B. für ein „normales“ Einfamilienhaus.

Es wird eine Ausnahmeregelung für die zulässige Höhe baulicher Anlagen getroffen, weil die Höhe von technischen Aufbauten wie Ent-/Belüfter, Antennen oder ähnlichem über einem Dach nicht maßgebend sein soll für die Gesamthöhe eines Gebäudes.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine besondere Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die Anordnung baulicher Anlagen ist durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichend bestimmt.

3.4 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Bahnhofstraße und zukünftig auch untergeordnet von der Ringstraße verkehrlich bereits ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind demnach nicht erforderlich.

Die Zufahrten werden auf bestimmte, heute schon genutzte Bereiche beschränkt, um deutlich zu machen, dass die einzelnen Stellplätze nur von internen Zufahrten aus angefahren werden können. Stellplätze direkt an der Bahnhofstraße könnten dort zur Verkehrsbehinderungen führen können. Auch von Nachbargrundstücken werden Zufahrten weitestgehend ausgeschlossen, um zu verdeutlichen, dass dort nicht mit Verkehrsbeziehungen zum oder vom Sondergebiet zu rechnen ist.

3.5 Grün

Für die Stellplatzanlage wird eine Mindestbepflanzung festgesetzt, um zum einen eine zu große Aufheizung des Planbereichs durch eine ungeschützt der Sonne ausgesetzte Asphaltfläche und damit eine Erwärmung des Mikroklimas zu vermeiden, zum anderen dem städtebaulich unerwünschten Eindruck einer ungegliederten großflächigen Asphaltwüste entgegenzuwirken.

Durch den vorliegende Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht eine bislang unberührte Natur in Anspruch genommen, sondern es sollen lediglich die Bedingungen für die bereits seit langem hier prägende bauliche Nutzung über den § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) hinaus neu festgelegt werden. Ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich ausgelöst werden könnte, ist daher nicht als erheblich einzuschätzen. Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, der nunmehr ersetzt werden soll, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls darüber durchgeführt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dieser Einschätzung schließt sich der Rat der Stadt Bad Sachsa auch für den untergeordneten Erweiterungsbereich an.

3.6 Immissionsschutz

Grundsätzliche Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht. Allerdings ist im Bauantrag im Detail nachzuweisen, ob und gegebenenfalls welche lärmtechnischen Schutzvorkehrungen vorzusehen sind. Grundsätzlich ist aber ein Supermarkt in der vorgesehenen Größenordnung auch in der Nachbarschaft von Wohngebieten immissionsrechtlich zulässig.

4. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches konkret nicht bekannt. Allerdings ist der Boden im Gebiet des Landkreises Osterode am Harz natürlich und durch menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen (vorwiegend Blei, Zink, Cadmium) befrachtet. Bei der Durchführung von Bauvorhaben kann Bodenaushub (Überschussboden) mit erhöhten Schwermetallgehalten anfallen.

Vor dem Hintergrund des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) ist angesichts dieser Situation folgendes zu beachten:

Das KrW-/AbfG stärkt die Eigenverantwortlichkeit des Abfallerzeugers bzw. Abfallbesitzers. Demnach sind unvermeidlich anfallende Abfälle vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dieses technisch möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist und eine Beseitigung des Bodens nicht die umweltverträglichere Lösung darstellt.

- 1) Ordnungsgemäß ist eine Verwertung, wenn sie im Einklang mit den Bestimmungen des KrW-/AbfG und allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.
- 2) Schadlos erfolgt eine Verwertung, wenn Abfall (z. B. Bodenaushub) nach seiner Beschaffenheit, dem Ausmaß der Verunreinigungen (z. B. Schwermetallgehalte) und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht erwarten lässt, insbesondere wenn es nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Stoffkreislauf kommt

Jeder Bauwillige ist als künftiger Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer selbst vermeidungs-, verwertungs- bzw. beseitigungspflichtig (§§ 5 und 11 KrW-/AbfG).

Bodenaushub, auch unbelastet, ist generell Abfall im Sinne des Gesetzes (§ 3 KrW-/AbfG).

Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten dürfen nicht uneingeschränkt verwertet werden, insbesondere dann nicht, wenn sie auf Grundstücke oder in ein Gebiet verbracht werden sollen, dessen Schwermetallgehalte im Boden geringer als die am Entstehungsort sind (Verschlechterungsverbot).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Obere Bahnhofstraße“,
verkleinert aus M 1 : 1.000**



Bodenaushub, auch unbelastet, ist generell Abfall im Sinne des Gesetzes (§ 3 KrW/AbfG).

Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten dürfen nicht uneingeschränkt verwertet werden, insbesondere dann nicht, wenn sie auf Grundstücke oder in ein Gebiet verbracht werden sollen, dessen Schwermetallgehalte im Boden geringer als die am Entstehungsort sind (Verschlechterungsverbot).

4.2 Bödenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits vollständig gesichert. Die Harz Energie GmbH sowie auch die Stadtwerke haben bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 auf vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb des Planbereiches aufmerksam gemacht, die zu berücksichtigen seien.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,8066 ha

davon sind:

Sondergebiet	0,6851 ha
Verkehrsfläche	0,1215 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3a

„Obere Bahnhofstraße Erweiterung“

vom bis einschließlich

erneut gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Becker & Yaman

Architekten - Innenarchitekten Dipl.-Ing. - Jens Becker – Ertan Yaman

Jens Becker Leinerandstr. 30, 30880 Laatzen, Tel. 0511-868434

Ertan Yaman Süßeroder Str. 1a, 30559 Hannover Tel. 0511-51994007

Becker & Yaman PartG mbB, Leinerandstr. 30, 30880 Laatzen

STADT BAD SACHSA

Bauamt

Frau Richter

Poststraße 3

37441 Bad Sachsa

Ihre Zeichen:

unsere Zeichen:

BP-2023

Datum: 26.02.2021 Seite 1

Bauvorhaben

Erweiterung Getränkemarkt

Rewe Bahnhofstraße 67, Bad Sachsa

Bauherr, Antragsteller

Rewe Markt GmbH, NL Nord

Herr Holger Müller

Rudolf-Diesel-Straße 36, 24558 Henstedt-Ulzburg

Bauantrag

Errichtung ()

Änderung (X)

Nutzungsänderung ()

Modernisierung u. Umgestaltung Verkaufsstätte u. Anbau 2-geschossig am Gebäude

Sehr geehrte Frau Richter,
in Anlage erhalten sie wie gewünscht

- | | |
|----|--|
| 01 | Vorhabensbeschreibung, kurze Baubeschreibung |
| 02 | Lageplan |
| 03 | Grundriss Bestand Rewe Hauptmarkt |
| 04 | Grundriss Erweiterung Rewe Getränkemarkt |
| 05 | Ansichten Bestand Rewe Hauptmarkt |
| 06 | Ansichten Erweiterung Rewe Getränkemarkt |

Dipl.-Ing. Architekt E. Yaman

E. Yaman

Entwurfsverfasser

Becker & Yaman PartG mbB

Dipl.-Ing. Jens Becker

Leinerandstr. 30, 30880 Laatzen

Tel. 0511-868434, M-Tel. 0170-273 2661, Fax. 0511-868433

becker.architekten@gmx.de

AKN 10.166

Volksbank Hannover IBAN: DE92 2519 0001 0677 4504 00

Dipl.-Ing. Ertan Yaman

Süßeroder Str. 1a, 30559 Hannover

Tel. 0511-51994007, M-Tel. 0170-5475 189

yaman.architekten@gmx.de

AKN 14.584

BIC: VOHADE2HXXX PR: 200684 St-Nr.: 23/233/06507

Ihre Zeichen: unsere Zeichen: BP-2023 Datum: 26.02.2021 Seite 1

Bauvorhaben

Erweiterung Getränkemarkt

Rewe Bahnhofstraße 67, Bad Sachsa

Bauherr, Antragsteller

Rewe Markt GmbH, NL Nord

Herr Holger Müller

Rudolf-Diesel-Straße 36, 24558 Henstedt-Ulzburg

Vorhabensbeschreibung

Modernisierung u. Umgestaltung Verkaufsstätte u. Anbau 2-geschossig am Gebäude

Die Eigentümerin des Grundstückes hat die Flurstücke 255 und 256 erworben.

Das Flurstück 255 soll gänzlich und das Flurstück 256 anteilig durch Teilung des Grundstückes zum Vorhaben Rewe Markt mit Getränkemarkt hinzugenommen werden.

Dafür wurde vom Büro Keller ein Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 3A erstellt.

Darüber hinaus ist ein Vorhabens- u. Erschließungsplan zu erstellen.

Geplante Maßnahme:

- Hinzunahme von Flurstück 255 zur Errichtung von Grünflächen und Stellplätzen für Mitarbeiter
- Hinzunahme von Flurstück 256 in Teilbereichen für die Bepflanzung u. Grünflächen lt. B-Plan
- Erweiterung des Getränkemarktes unter Einhaltung der Abstandsflächen und GEG auf **max. 500 qm Verkaufsfläche gesamt**
- Abteilung des Verkaufsraumes in eine Leergutrückgabe, welche mit Wänden zum Verkaufsraum abgetrennt ist, damit der Kunde unmittelbar nach Betreten des Getränkemarktes sein Leergut abgeben kann.
- Schaffung einer Treppe um den Höhenunterschied zu Flurstück 255 zu 250/8 zu überwinden, damit die Mitarbeiter vom neu zu schaffenden Parkplatz den Getränkemarkt und den Hauptmarkt erreichen.
- 11 Mitarbeiter-Parkplätze auf Flurstück 255 mit Zufahrt von der Ringstraße, somit soll der Kundenparkplatz im Bestand entlastet werden und der Nachweis für die neu Verkaufsfläche von 265,10 qm geführt werden.

Baubeschreibung Anbau:

- Gedämmte Stahlbetonsohle D=20 cm, U-Wert lt. GEG
- Mauerwerk u. Stahlbetonstützen in der Außenwand, außen geputzt, U-Wert lt. GEG
- Trapezblechdach, mineralisch gedämmt, U-Wert lt. GEG
- Modernisierung der Heizung als Luft-Luft-Wärmepumpe elektrisch, Aufstellung lt. Schallgutachten für den Anbau und für den Bestand (bestehende Gas-Heizung soll demontiert werden!)
- LED-Beleuchtung, energiesparend
- Anpassung der Elektroinstallation, Sicherheitsbeleuchtung, Lüftung, Technik

Dipl.-Ing. Architekt E. Yaman

E. Yaman

Entwurfsverfasser

Becker & Yaman PartG mbB

Dipl.-Ing. Jens Becker

Leinerandstr. 30, 30880 Laatzen

Tel. 0511-868434, M-Tel. 0170-273 2661, Fax. 0511-868433

becker.architekten@gmx.de

AKN 10.166

Volksbank Hannover IBAN: DE92 2519 0001 0677 4504 00

Dipl.-Ing. Ertan Yaman

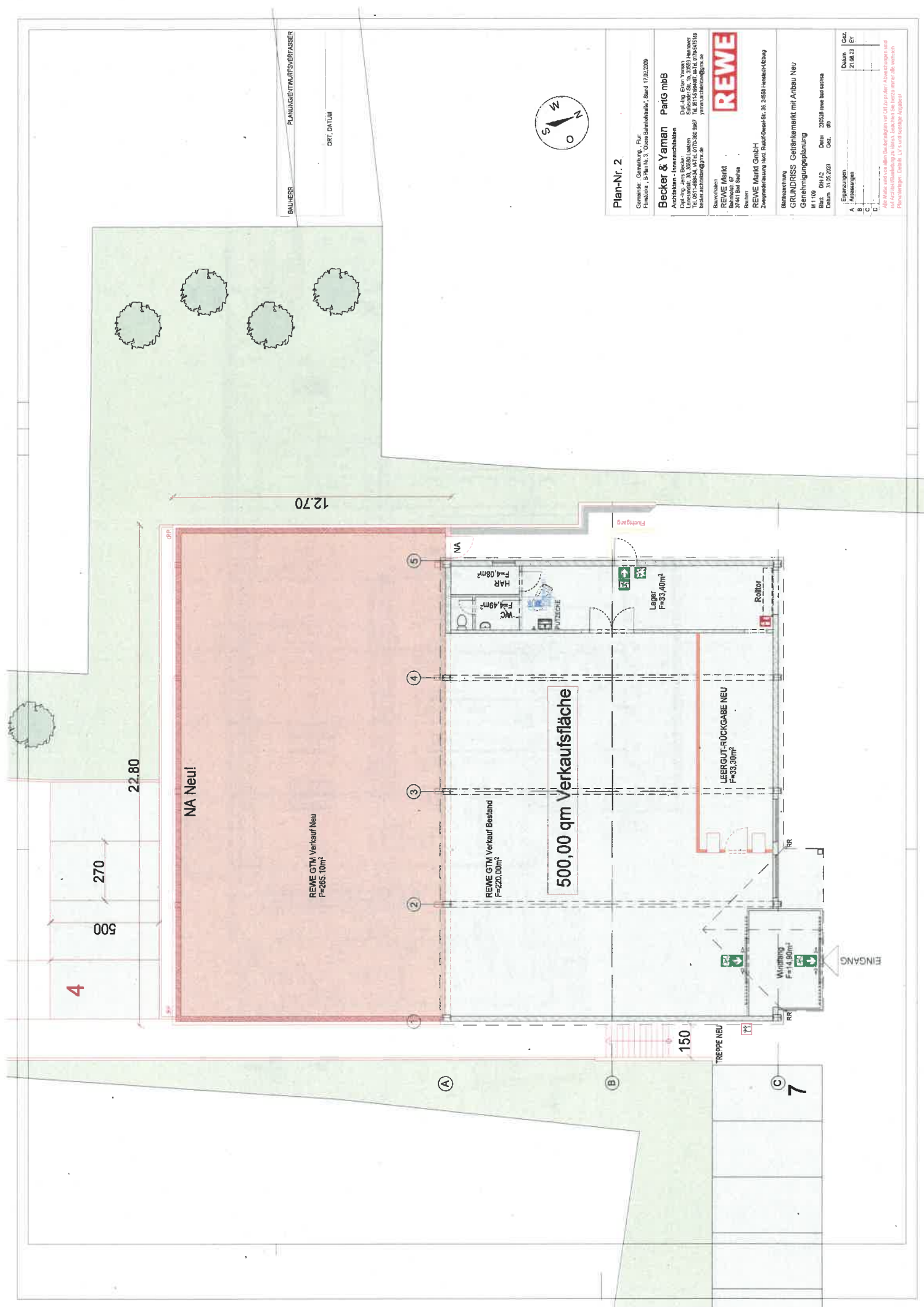
Süßeroder Str. 1a, 30559 Hannover

Tel. 0511-51994007, M-Tel. 0170-5475 189

yaman.architekten@gmx.de

AKN 14.584

BIC: VOHADE2HXXX PR: 200684 St-Nr.: 23/233/06507



Plan-Nr. 2.

Gemeinde: Gemarkung „Flur“
Flurstücke „B-Plan Nr. 3, 'Obere Bahnhofstraße', Stand 17.02.2009

Becker & Yaman
Architekten - Innenarchitekten
Dipl.-Ing. Jens Becker
Lennardsstr. 30, 30380 Laatzen
Tel. 0511-693434, M-Tel. 0170-380 5967
becker.architekten@t-online.de
www.becker-architekten.de

PartG mbB
Dipl.-Ing. Eitan Yaman
Sulfbörsen Str. 1a, 30559 Hannover
Tel. 0511-5199007, M-Tel. 0170-5475189
yaman.architekten@t-online.de

REWE

Bauvorhaben
REWE Markt
Bahnhofstr. 67
37441 Bad Sachsa
Bauherr
REWE Markt G

REWE Markt GmbH
Zweig Niederlassung Nord, Rudolf-Diesel-Str. 36, 24558 Hensland-Utzburg

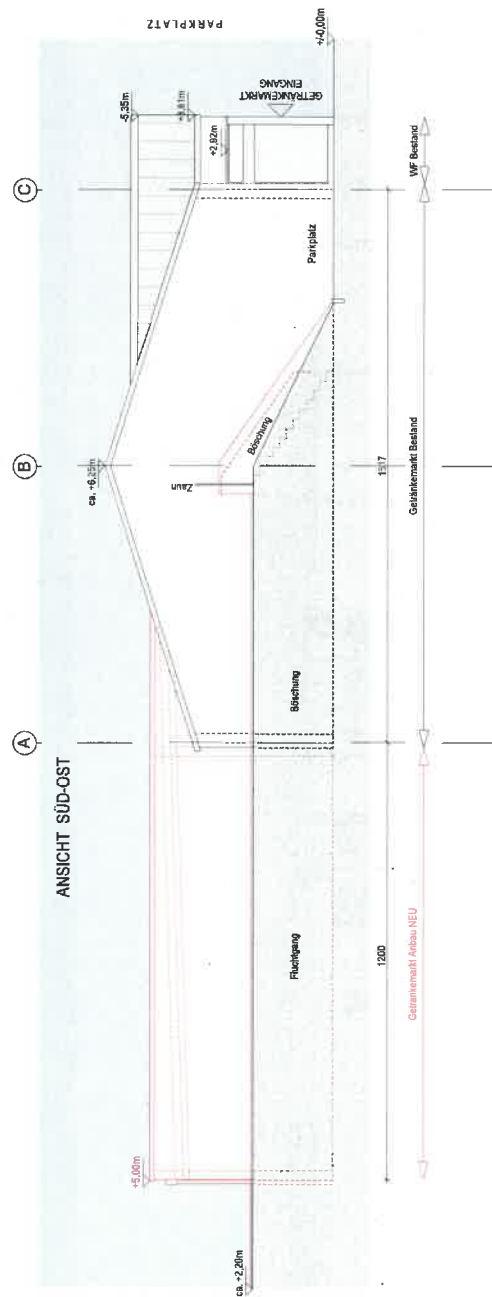
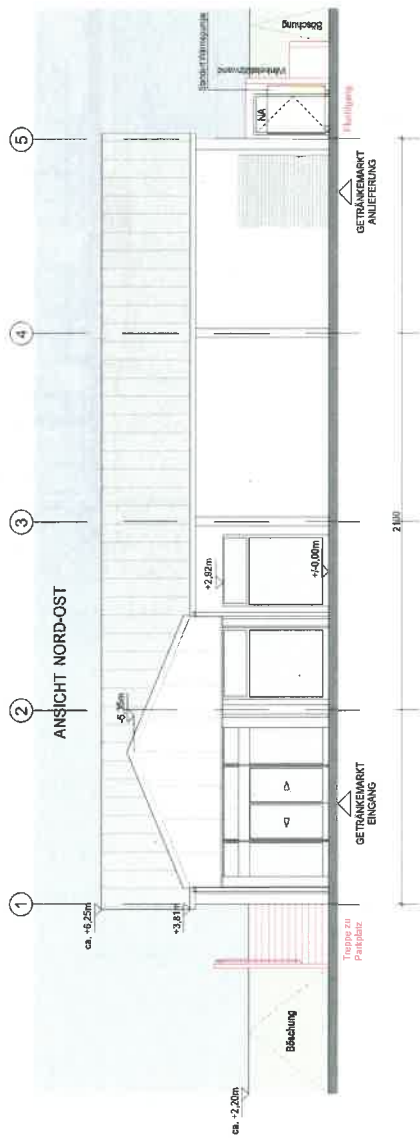
Planbezeichnung
GRUNDRISS Getränkemarkt mit Anbau Neu
Genehmigungsplanung

Blatt	DIN A2	Datum	23.05.28 (siehe bad eaches)
Datum	31.05.2023	Gez	dfb

Ergänzungen	Datum	Gez.
Anpassungen	21.08.23	EY

Alle Maße und von allen Bauteilarten vor Ort zu prüfen. Abweichungen sind in einer Art der Abklärung zu klären. Beachten Sie hierzu immer alle weiteren Planunterlagen! Details, LV's und sonstige Angaben!

[illegible][illegible]



BAUHERR	PLANUNGENTWURFSVERFASSER
	ORT, DATUM

Plan-Nr. 5

Gemeinde - Gestaltung - für
Parkplatz - B-Plan Nr. 3, Ostsee-Straßenbahn, Stand 17.02.2008

Becker & Yaman Park mbB

Architekten
Dietrich Yaman
Dietrich Yaman
Lorenzstr. 30, 30880 Lenz
Tel. 051-48024, 051-48025, 051-48026
Fax 051-48024, 051-48025, 051-48026
www.becker-yaman.de



Beckhoff
REWE Markt
Dietrich Yaman
30880 Lenz

REWE Markt GmbH

Zweigstellen Nord, Rudolf-Diesel-Str. 38, 34539 Herford-Münster

Bezeichnung
ANSICHTEN Getränkemarkt mit Anbau Neu

Genehmigungsplanung
M 1100

Datum 01.06.2023
Gez. ab

|--|

Alle Maße sind von allen Beobachteten vor Ort zu prüfen! Abweichungen sind mit Arbeitsleitung zu klären. Beachten Sie hierzu immer die weiteren