

BEKANNTMACHUNG

Am Donnerstag, 20. Juni 2024, 18:30 Uhr, findet im KulTourismusForum der Stadt Hessisch Oldendorf, Marktplatz 13, 31840 Hessisch Oldendorf, eine öffentliche Sitzung des Rates statt.

Tagesordnung:

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf vom 14.03.2024
- 3 Bericht des Bürgermeisters
- 4 EinwohnerInnen-Fragestunde zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten
- 5 Mitteilungen der Politik
- 6 Anfragen der Politik
- 7 Vorstellung neu- bzw. wiedergewählter Ortsbrandmeister und Stellvertreter
- 8 Empfehlung der Arbeitsgruppe Baxmannbad zur Saisonöffnungsdauer des Baxmannbades
- 9 Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes
- 10 Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen
- 11 Gebührenkalkulation und Gebührenanpassung bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf
- 12 Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf
- 13 Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf
- 14 Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Olden-

dorf

- Abberufung des Betriebsleiters

- 15 Bestellung von Herrn Nils Kreber zum Betriebsleiter des Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf
- 16 Besetzung des Infrastrukturrates für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf (§ 11 des Konzessionsvertrages)
- 17 Vertrag zur Übertragung des Vermögens nach Umwandlungsgesetz zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH und der Stadt Hessisch Oldendorf
- 18 Vertretung der Stadt Hessisch Oldendorf in Unternehmen und Einrichtungen
- Organisation der Leitungsstrukturen in der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH
- 19 Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen an die Stadt H.O.

Im Anschluss an die Tagesordnung findet bei Bedarf eine EinwohnerInnen-Fragestunde statt.

Diese Bekanntmachung wird auch unter der Internetadresse www.hessisch-oldendorf.de veröffentlicht.

Stadt Hessisch Oldendorf
Der Bürgermeister

Oenelcin

Aushang:

Abnahme:



Mitglieder des
Rates

Hessisch Oldendorf, 22.05.2024

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu einer öffentlichen Sitzung des Rates ein, die am

**Donnerstag, 20. Juni 2024 um 18:30 Uhr,
KulTourismusForum der Stadt Hessisch Oldendorf, Marktplatz 13,
31840 Hessisch Oldendorf,**

stattfindet.

Die Tagesordnung entnehmen Sie bitte der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

Oenelcin
Bürgermeister

gez. Sven Sattler
Ratsvorsitzender

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf vom 14.03.2024
- 3 Bericht des Bürgermeisters
- 4 EinwohnerInnen-Fragestunde zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten
- 5 Mitteilungen der Politik
- 6 Anfragen der Politik
- 7 Vorstellung neu- bzw. wiedergewählter Ortsbrandmeister und Stellvertreter
- 8 47/2024 Empfehlung der Arbeitsgruppe Baxmannbad zur Saisonöffnungsdauer des Baxmannbades

Beschlussvorschlag:

Das Baxmannbad wird ab der Saison 2024 abhängig von der Wetterlage von Mitte Mai bis Mitte September geöffnet sein, jedoch maximal für 120 Tage. Der Richtwert für die Öffnung wird auf eine Lufttemperatur von mindestens 20°C festgelegt.

Dieser Beschluss dient als Grundsatzbeschluss zur Saisondauer des Baxmannbades in Hessisch Oldendorf und ersetzt die bisherige Regelung (Ratsbeschluss vom 26.04.2018, Vorlage 23/2018).

- 9 28/2024 Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden zum Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes“ beim ArL- Amt für regionale Landesentwicklung einen Förderantrag zu stellen und die Maßnahme umzusetzen, sofern Fördergelder in Höhe von 75% der Maßnahmensumme dafür gewährt werden.
2. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 300.000,-- Euro sind im Haushalt 2025 zu veranschlagen.

- 10 55/2024 Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat Hemeringen/ Lachem wird gemäß § 94 NKomVG zur Vorlage angehört.
2. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, wird gefasst.
3. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr.22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen,, wird gefasst.
4. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, wird gefasst.

- 11 54/2024 Gebührenkalkulation und Gebührenanpassung bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Basierend auf der Gebührenkalkulation 2024 werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

1. für Kindergärten auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 25% der Gesamtkosten für Kindergärten
2. für U3-Kinder in altersübergreifenden Gruppen von 22% der Gesamtkosten für Kindergärten
3. für die Krippen auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 15,5% der Gesamtkosten für Krippen und
4. für die Nachmittagsbetreuung an Grundschulen auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 30% der Gesamtkosten der Nachmittagsbetreuung.

Die resultierenden Beträge werden in den jeweiligen Gebührensatzungen festgeschrieben.

- 12 56/2024 Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf in der Fassung vom 22.04.2024 wird beschlossen.

- 13 57/2024 Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf in der Fassung vom 22.04.2024 wird beschlossen.

- 14 63/2024 Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf
- Abberufung des Betriebsleiters

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsleiter des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf, Bereich Technische Leitung, Herr Alexander Blank wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf zur Versetzung des Beamten zu einem Dienstherrn eines anderen Bundeslandes - mit Ablauf des 31.07.2024 abberufen.

- 15 64/2024 Bestellung von Herrn Nils Kreber zum Betriebsleiter des Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Herr Nils Kreber wird mit Wirkung vom 01.08.2024 zum Betriebsleiter des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf bestellt.

- 16 65/2024 Besetzung des Infrastrukturrates für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf (§ 11 des Konzessionsvertrages)

Beschlussvorschlag:

Der Infrastrukturrat für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf wird mit Herrn Nils Kreber als leitendem Bediensteten der Stadt Hessisch Oldendorf besetzt.

- 17 74/2024 Vertrag zur Übertragung des Vermögens nach Umwandlungsgesetz zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH und der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vermögensübertragungsvertrag zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH (übertragende Gesellschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656, und der Stadt Hessisch Oldendorf (übernehmende Körperschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, Teil A der Urkunde, wird zugestimmt.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Verzichtserklärungen (unter Teil C II. der Urkunde aufgeführt) abzugeben.

- 18 66/2024 Vertretung der Stadt Hessisch Oldendorf in Unternehmen und Einrichtungen
- Organisation der Leitungsstrukturen in der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- (1) Die Bestellung von Herrn Alexander Blank zum Geschäftsführer der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH wird aufgehoben.
- (2) Herr Nils Kreber wird als Geschäftsführer der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH bestellt.

- 19 2/2024 - 1 Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen an die Stadt H.O.

Beschlussvorschlag:

Die seitens

1. des Fördervereins der Grundschule am Rosenbusch e.V. geleistete Sachspende einer PEWETA Außen-/Nebenuhr im Wert von 1.503,08 € für die Grundschule am Rosenbusch (Überschreitung der Wertgrenze),
2. der Gutsverwaltung Diers-Möller GbR geleistete Spende i.H.v. 100,00 € für die Ortswehr Hessisch Oldendorf (Überschreitung der Wertgrenze),
3. des Fördervereins Baxmannbad e.V. in Aussicht gestellte Spende für die Anschaffung einer Bank ohne Rückenlehne der Firma Erlau für die Wärmehalle, einer Netzanlage für das Volleyballfeld, eines Haartrockners vor den Duschen im Eingangsbereich, diverser Schwimmhilfen und evtl. weiterer Kleinteile im Wert von 8.500,00 € für das Baxmannbad,
4. des Vereins der Freunde und Förderer des Kindergartens Hessisch Oldendorf e.V. geleistete Sachspende eines Go-karts und eines Parcours im Wert von 1.400,00 € für die Kita Wilde Wiese (Überschreitung der Wertgrenze),

5. der Volksbank Hameln-Stadthagen eG geleistete Sachspende von einem Weber Kinderbus im Wert von 3.760,00 € für die Kinderkrippe Hessisch Oldendorf,
6. der Sportfreunde Höfingen e.V. in Aussicht gestellte Sachspende des Sportheims in Höfingen im Wert von 61.061,00 €,

werden gem. § 111 Abs. 7 NKomVG angenommen.

Im Anschluss findet bei Bedarf eine EinwohnerInnen-Fragestunde statt.

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich II

zuständig: Melanie Seidel

Az.: FB II ms-kn

Vorlage-Nr.	47/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	18.04.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Schule, Familie, Sport und Kultur	13.05.2024	
Verwaltungsausschuss	16.05.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Empfehlung der Arbeitsgruppe Baxmannbad zur Saisonöffnungsdauer des Baxmannbades

Beschlussvorschlag:

Das Baxmannbad wird ab der Saison 2024 abhängig von der Wetterlage von Mitte Mai bis Mitte September geöffnet sein, jedoch maximal für 120 Tage. Der Richtwert für die Öffnung wird auf eine Lufttemperatur von mindestens 20°C festgelegt.

Dieser Beschluss dient als Grundsatzbeschluss zur Saisondauer des Baxmannbades in Hessisch Oldendorf und ersetzt die bisherige Regelung (Ratsbeschluss vom 26.04.2018, Vorlage 23/2018).

Sachdarstellung:

Auf Antrag der SPD und der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Gruppe (siehe Vorlage 170/2023-1) wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Verwaltung, Politik und des Fördervereins Baxmannbad e.V. gebildet. Die erste Sitzung am 18.03.2024 widmete sich vorrangig der Regelung zur Saisondauer des Bades. In dieser Sitzung wurden verschiedene Vorschläge zur möglichen Handhabung der Saisonöffnungszeit ab der Saison 2024 diskutiert.

Die bisherige Regelung, die die Saisonöffnungsdauer auf 100 Tage begrenzte und bei bestimmten Bedingungen eine kurzfristige Verlängerung ermöglichte, beruhte auf der Haushaltslage zum Zeitpunkt der entsprechenden Beschlüsse. Die Notwendigkeit zur Haushaltskonsolidierung war ausschlaggebend für die Beschränkung der Saisondauer. Um Missverständnisse und Unmut bei den Bürgerinnen und Bürgern zu vermeiden, wurde in der Arbeitsgruppe über eine neue Regelung diskutiert.

Der Vorschlag, die Saisondauer generell zu verlängern und nur bei schlechtem Wetter die Möglichkeit der vorzeitigen Schließung zu ermöglichen, erhielt allgemeine Zustimmung.

Die Arbeitsgruppe einigte sich mehrheitlich auf den oben genannten Beschlussvorschlag. Dies bedeutet eine Verlängerung der Saisondauer von derzeit 100 Tagen auf maximal 120 Tage, wobei die Öffnungsdauer wetterabhängig verkürzt werden kann. Eine weitere Verlängerung über die 120 Tage hinaus ist nicht vorgesehen.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich III

zuständig: Martina Kexel

Az.: FB III kex-sp

Vorlage-Nr.	28/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	09.02.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ortsrat Großenwieden	06.03.2024	
Bau, Umwelt-, und Klimaschutz	22.04.2024	
Verwaltungsausschuss	16.05.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden zum Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes“ beim ArL- Amt für regionale Landesentwicklung einen Förderantrag zu stellen und die Maßnahme umzusetzen, sofern Fördergelder in Höhe von 75% der Maßnahmensumme dafür gewährt werden.
2. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 300.000,-- Euro sind im Haushalt 2025 zu veranschlagen.

Sachdarstellung:

Anlassgebend für die Vorlage-Nr.: 28/2024 ist der Antrag der Dorfgemeinschaft Kleinenwieden vom 26.01.2023: „Antrag auf Umwidmung des bisherigen Feuerwehrgerätehauses zum Dorfgemeinschaftshaus mit Umgestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes“.

Auf Grund der Fusion der Feuerwehren Großenwieden und Kleinenwieden hat sich am 09.02.2019 die Dorfgemeinschaft Kleinenwieden gegründet. Die Dorfgemeinschaft hat sich die Förderung der örtlichen Gemeinschaft und Kommunikation, der Heimatpflege und Heimatkunde, des traditionellen Brauchtums und des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes zum Ziel gemacht.

Da kein geeignetes Gebäude für die Dorfgemeinschaft zur Verfügung steht, nutzt die Dorfgemeinschaft in Absprache mit der Feuerwehr bereits jetzt das Feuerwehrgerätehaus für ihre Aktivitäten.

Die Dorfgemeinschaft hat nach eigener Aussage aktuell 53 Mitglieder. Damit sind knapp 50 % aller Kleinenwiedener*innen Mitglied in der Dorfgemeinschaft.

Hier eine Kurzbeschreibung der Aktivitäten und der Teilnehmerzahlen:

- Zu den Klönabenden (1x pro Monat) kommen in der Regel 7 bis 15 Personen.
- Zur Aktuellen Stunde (1x pro Monat) treffen sich der 1. und 2. Vorsitzende und interessierte Mitglieder zur Abstimmung und Planung von Arbeitseinsätzen und weiterer Aktivitäten (i.d.R. 2 bis 7 Personen).
- Die DG Events einmal im Quartal ziehen je nach Thema (Dorfkino, Darts-Turnier, Spiel-/Knobelabend usw.) 25 bis 35 Personen an.
- Die jährliche Mitgliederversammlung wird in der gleichen Größenordnung besucht (25 – 30).
- Bis zu 7 Personen beteiligen sich an Pflegemaßnahmen für die örtlichen Grünflächen. Der Aufruf läuft über WhatsApp und wird bedarfsweise und wetterorientiert organisiert. Zum Abschluss setzt man sich gern im DGH zusammen.
- Zusätzliche Veranstaltungen (z.B. Film-/Dia-Abende) werden über WhatsApp oder den „Dorf-Brief“ bekannt gegeben.
- Regelmäßig trifft sich an jedem 2. Donnerstag ein Stammtisch, dem aktuell 7 Bürger aus Kleinenwieden und dem benachbarten Kohlenstädt angehören (ein Erbe aus der gemeinsamen Feuerwehrhistorie).
- Erwähnt sei auch noch, dass der Ortsrat gelegentlich in Kleinenwieden tagt und die Kirchenvorstandswahlen weiterhin im DGH stattfinden.
- Veranstaltungen mit externen Gästen (Biergarten an Himmelfahrt und Oktoberfest).
- Für viele Termine ist der Aufenthaltsraum groß genug. Ab einer Teilnehmerzahl von mehr als 15 Personen wird aktuell die derzeitige Garage, also der geplante künftige Mehrzweckraum genutzt.

Ergänzend weist die Verwaltung auf die Lage des Gebäudes unmittelbar am Weserradweg, einer der am meist befahrenen Fernradwege Deutschlands, hin. Ziel führend wäre die Ergänzung des künftig neugestalteten und optisch aufgewerteten Außengeländes mit einer Tisch-/ Bank-Kombination, um Nutzer*innen des Fernradweges einen angemessenen Ratsplatz anbieten zu können.

Nach Beratung und Beschlussfassung durch den Arbeitskreis, den Ortsrat Großenwieden, den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (ASW) und den Verwaltungsausschuss, hatte der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 15.06.2023 beschlossen, dass

1. die städtische Immobilie im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf verbleibt und künftig der Dorfgemeinschaft Kleinenwieden e. V. als Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung gestellt wird,
2. die Verwaltung beauftragt wird, eine Planung für das Dorfgemeinschaftshaus Kleinenwieden nebst Außenanlage zu erstellen und diese den politischen Gremien vorzulegen, und dass
3. die Verwaltung beauftragt wird, den Dorfentwicklungsplan in Bezug auf die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes“ fortzuschreiben und einen Antrag auf Verlängerung der Förderperiode beim ArL- Amt für regionale Landesentwicklung zu stellen.

Zu Punkt 1:

Die Beschlussfassung (Ratsbeschluss vom 15.06.2023), das Gebäude im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf zu belassen, war bzw. ist Voraussetzung für das weitere Handeln unter 2. und 3.

Zu Punkt 2:

Die Maßnahme besteht aus zwei Komponenten:

- a) der Gebäudesanierung und
- b) der Umgestaltung des Außengeländes.

Die Realisierung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass nur zwingend erforderliche, bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, nämlich wie folgt:

a) Gebäudesanierung:

In Abstimmung mit der Verwaltung hat das Architekturbüro Steding im November 2023 (11/23) einen Entwurf nebst Kostenberechnung gemäß DIN 276 vorgelegt (siehe Anlage).

Da das Gebäude nicht unter das GEG- Gebäudeenergiegesetz fällt, weil es weniger als 4 Monate im Jahr beheizt wird, besteht keine Verpflichtung, es gesetzeskonform, also energetisch vollumfänglich, zu sanieren. Die Dämmwerte bzw. die Dämmschichten können, müssen aber nicht, dem GEG entsprechen. Aus diesem Grund kann beispielsweise das Sektionaltor erhalten bleiben.

Der Verbleib des Sektionaltors wird Bestandteil des Konzepts bleiben, bis abschließend und verbindlich geklärt sein wird, dass eine (auch temporäre!) Bootseinstellung nicht mehr erforderlich sein wird. Erst danach kann eine Entscheidung über eine Alternativlösung (Glaselement mit Tür oder Mauerwerksverschluss mit Fenster) getroffen werden.

Folgende, baulich zwingend erforderliche Maßnahmen sind aktuell geplant:

1. Eine Ertüchtigung der Fassaden, mit Ausnahme der südwestlichen Gebäudeseite- diese Fassade ist mit einem intakten Ziegelbehang versehen- kann entweder durch einen neuen Außenputz oder durch eine Vorhangfassade erfolgen. Auch die Farbwahl ist noch nicht abschließend entschieden.
2. Die vorhandene Dachfläche wird derart ergänzt, dass ein überdachter Eingangsbereich entsteht. In die Kostenplanung ist das kostengünstige Foliendach eingeflossen. Verwaltungsseitig ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.
3. Fenster und die Außentüren werden erneuert.
4. Die Raumdecken erhalten eine Dämmschicht. Damit wird der Wärmeverlust in den unbeheizten, nicht gedämmten Dachraum verhindert.
5. Da das Gebäude nur temporär (teil-)beheizt wird, ist eine elektrisch betriebene Heizung (Konvektoren) in Verbindung mit einer PV-Anlage vorgesehen. Eine abschließende Prüfung möglicher Heizungsalternativen steht noch aus.
6. Der stark sanierungsbedürftige Bereich von Teeküche und WC wird umgestaltet und hinsichtlich der Ausstattung vollumfänglich erneuert.
7. Wand- und Bodenflächen werden nutzungsorientiert neugestaltet.

Nach aktueller Kostenberechnung gemäß DIN 276 (Stand 11/23) muss für die Gebäudesanierung von einer Gesamtsumme in Höhe von 233.500,00 Euro brutto ausgegangen werden. Bei dieser Kostenberechnung waren das Gründach und die PV-Anlage noch nicht berücksichtigt, so dass insgesamt von Baukosten in Höhe von ca. 260.000,-- € ausgegangen wird.

Bei einer in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich weitere Erfordernisse ergeben.

b) Außenanlage:

Für die Umgestaltung der Außenanlage ist eine Teilentsiegelung von Asphaltflächen mit Neupflasterung und Anlage von Grünflächen und einer Sitzgruppe vorgesehen (siehe Anlage). Hierfür werden pauschal 30.000,-- € veranschlagt.

Zu Punkt 3:

Nach Vorlage des Protokolls der Ratssitzung vom 15.06.2023 wurden verwaltungsseitig die beiden Anträge beim ArL gestellt.

Mit Bescheid vom 26.09.2023 wurde die Verlängerung des Förderzeitraums um zwei weitere Jahre bis zum 31.12.2026 und die Genehmigung der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplanes genehmigt.

Damit sind die förderrechtlichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Vorgaben der ZILE- Richtlinie (in der aktuell gültigen Fassung) erfüllt.

Ausblick:

a. Projektzeitplan:

Unter der Voraussetzung der in Rede stehenden Beschlussfassung kann der Zeitplan wie folgt aussehen:

- Bis zum 30.09.2024 (Stichtag):
Antragsstellung beim ArL für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes“ zur Förderung nach den Vorgaben der ZILE- Richtlinie,
- Ab Oktober 2024: Vorbereitung der Bauantragsstellung (Klärung der konkreten Nutzungen, Nutzungszeiträume und ggfls. unter Nachbarbeteiligung) und Einreichung beim Landkreis Hameln- Pyrmont,
- Erwartung einer Förderzusage wahrscheinlich im Frühjahr 2025,
- In Begleitung des Rechnungsprüfungsamtes (RPA):
Vorbereitung der Leistungsverzeichnisse für die Gewerke, Ausschreibung und Vergabe sowie Beauftragung bis Ende September 2025,
- Realisierungsphase ab Oktober 2025, Umbauzeitraum ca. 6 bis 7 Monate plus zwei Monate Zeitpuffer, also bis ca. Juli 2026
- Abschluss und Abrechnung bis Anfang November 2026
- Antrag auf Auszahlung der Zuwendungen Anfang Dezember 2026

b. Allgemeine Hinweise zur Nutzung des künftigen Dorfgemeinschaftshauses:

Üblicherweise wird zwischen der jeweiligen Dorfgemeinschaft und der Verwaltung eine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich des Nutzungsspektrums des Dorfgemeinschaftshauses sowie zur Regelung von Kostenübernahmen geschlossen.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der geringen Raumgrößen verwaltungsseitig der Ausschluss von privaten Feiern vorgesehen.

Umweltrelevanz:

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen werden umweltrelevante Ziele insbesondere durch eine energetischen Gebäudeoptimierung, der Anlage eines Gründaches mit PV-Anlage sowie der Teilentsiegelung von Asphaltflächen sowie der Gestaltung des Außenbereiches berücksichtigt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Auf der Grundlage der Kostenberechnung durch das beauftragte Architekturbüro sowie ergänzender Kostenermittlungen wird von folgenden Brutto-Baukosten ausgegangen:

Gebäudeumgestaltung/-Sanierung	260.000,-- €
Außenanlage	30.000,-- €
Sicherheit:	10.000,-- €
Maßnahmensumme:	300.000,-- €

Für die Realisierung der Maßnahme auf Basis der aktuell vorliegenden Schätzungen/ Berechnungen muss von Gesamtkosten in Höhe von 300.000 Euro ausgegangen werden.

Gegebenenfalls stehen weitere Fördermöglichkeiten im Abrechnungsjahr zur Verfügung.

Für die Beantragung von Fördermitteln ist ein Ratsbeschluss zur Mittelbereitstellung in Höhe von 300.000 Euro für das Haushaltsjahr 2025 erforderlich. Unter dem Vorbehalt der „ZILE“-Förderung in Höhe von ca. 75% erfolgt eine Einnahme in Höhe von 225.000 Euro, so dass der städtische Haushalt mit einer Summe in Höhe von ca. 75.000 Euro für die Realisierung der Gesamtmaßnahme belastet würde.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahme ist davon auszugehen, dass in Zukunft sowohl die laufenden Kosten für die Gebäudeunterhaltung als auch die Verbrauchskosten für das Dorfgemeinschaftsaus Kleinenwieden deutlich reduziert werden.

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
3305110	968000	Maßnahmen für die Dorferneuerung Maßnahmenbezeichn.M42-24		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
20.000,00 €	1.190,00 €	1.190,00 €	18.810,00 €	0,00 €

Projektkosten werden eingehalten.

Projektkosten werden nicht eingehalten.

Begründung:

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

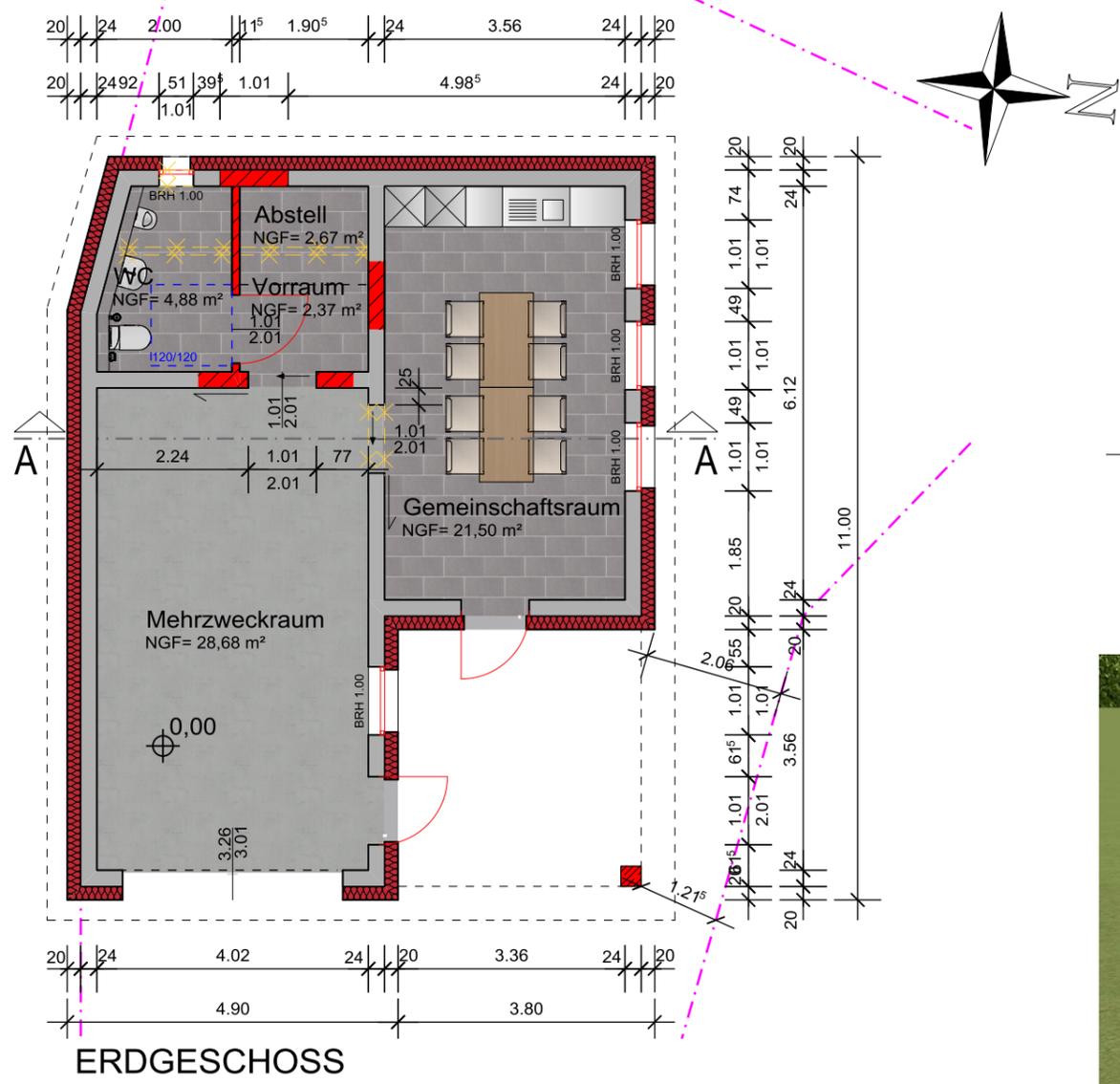
Oenelcin
Bürgermeister

Anlagen:

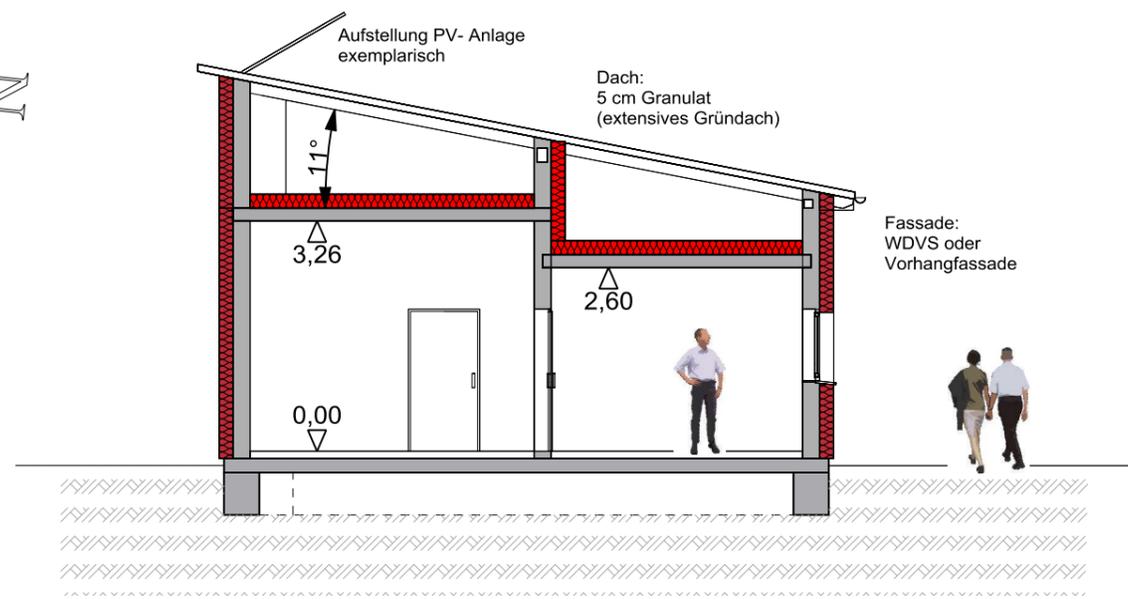
Objektplanung

Kostenberechnung nach DIN 276 (11/23)

Übersichtplan mit Außenanlagenvorplanung (02/24)



ERDGESCHOSS



SCHNITT A-A



ANSICHT OST



ANSICHT NORDWEST

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH



Auf dem Eichhof 8
 31840 Hessisch Oldendorf
 Telefon: 05152-9456 0
 E-Mail: info@team-steding.de
 www.team-steding.de

Umbau/ Erweiterung
 Dorfgemeinschaftshaus
 Kleinenwieden
 31840 Hessisch Oldendorf

Bauherr:
 Stadt Hessisch Oldendorf

**Erdgeschoss,
 Schnitt A-A**

M 1:100
 12.02.2024 SN

ENTWURF 4

Anmerkung: Die Kostenberechnung ist eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung. (DIN 276/12.08, Ziffer 2.4.3)

Die Kostenberechnung dient als Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung.

In der Kostenberechnung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. (DIN 276/12.08 Ziffer 3.4.3)

Allgemeine Angaben	
Bauherr	Stadt Hessisch Oldendorf
Entwurfsverfasser	Edda Steding, Auf dem Eichhof 8, 31840 Hess. Oldendorf
Bezeichnung der Baumaßnahme/Bauabschnitt	Umbau/ Erweiterung Dorfgemeinschaftshaus Kleinenwieden
Ort des Baugrundstücks	Hauptstraße 41, 31737 Rinteln
Grundlagen für die Kostenberechnung *) (DIN 276/12.08, Ziffer 2.4.3)	
Planungsunterlagen, z. B. durchgearbeitete Entwurfszeichnungen (Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens), gegebenenfalls auch Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen	<input checked="" type="checkbox"/>
Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen	<input type="checkbox"/>
Erläuterungen, z. B. Beschreibung der Einzelheiten in der Systematik der Kostengliederung, die aus den Zeichnungen und den Berechnungsunterlagen nicht zu ersehen, aber für die Berechnung und die Beurteilung der Kosten von Bedeutung sind	<input type="checkbox"/>
Kostenstand *) (DIN 276/12.08, Ziffer 3.3.10)	
Zeitpunkt der Ermittlung	Monat/Jahr: <u>11 / 2023</u> Indexstand: _____, ____ (20 ____ = 100)
Umsatzsteuer *) (DIN 276/12.08, Ziffer 3.3.11)	
in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten ("Brutto-Angabe")	<input checked="" type="checkbox"/>
in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten ("Netto-Angabe")	<input type="checkbox"/>
nur bei einzelnen Kostenangaben (z. B. übergeordnete Kostengruppen) ist die Umsatzsteuer ausgewiesen	<input type="checkbox"/>
Anlagen	
ergänzende Ermittlung zur Kostenberechnung	Seitenanzahl: _____
sonstige Anlagen: _____	
Aufgestellt	
Ort, Datum, Name, Unterschrift	
 Edda Steding , Auf dem Eichhof 8 in 31840 Hessisch Oldendorf, 05.12.2023	

*) zutreffendes ankreuzen

Zusammenstellung der Kosten		
Kostengruppe	Teilbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO	Gesamtbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO
Summe 100 - Grundstück		
Summe 200 - Herrichten und Erschließung		
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen	119.000,00	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	59.500,00	
Summe 500 - Außenanlagen		
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke		
Summe 700 - Baunebenkosten	55.000,00	
Gesamtkosten	Summe GSK	233.500,00

Kostengruppe		Teilbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO	Gesamtbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO
100	Grundstück		
110	Grundstückswert	0,00	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00	
130	Freimachen	0,00	
		Summe 100	
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	0,00	
220	Öffentliche Erschließung	0,00	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00	
240	Ausgleichsabgaben	0,00	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00	
		Summe 200	

*) nicht zutreffendes streichen

Kostengruppe		Teilbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO	Gesamtbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO
300	Bauwerk-Baukonstruktionen		
310	Baugrube	0,00	
320	Gründung	8.925,00	
330	Außenwände	50.575,00	
340	Innenwände	17.850,00	
350	Decken	5.950,00	
360	Dächer	23.800,00	
370	Baukonstruktive Einbauten	2.975,00	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	8.925,00	
		Summe 300	119.000,00
400	Bauwerk-Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	8.925,00	
420	Wärmeversorgungsanlagen	14.875,00	
430	Lufttechnische Anlagen	0,00	
440	Starkstromanlagen	35.700,00	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	0,00	
460	Förderanlagen	0,00	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	0,00	
480	Gebäudeautomation	0,00	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	0,00	
		Summe 400	59.500,00

*) nicht zutreffendes streichen

Kostengruppe		Teilbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO	Gesamtbetrag einschl./ohne Umsatzsteuer *) EURO
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	0,00	
520	Befestigte Flächen	0,00	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	0,00	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	0,00	
550	Einbauten in Außenanlagen	0,00	
560	Wasserflächen	0,00	
570	Pflanz- und Saatflächen	0,00	
590	Sonstige Außenanlagen	0,00	
		Summe 500	
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	0,00	
620	Kunstwerke	0,00	
		Summe 600	
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben	0,00	
720	Vorbereitung der Objektplanung	0,00	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	30.000,00	
740	Gutachten und Beratung	17.500,00	
750	Künstlerische Leistungen	0,00	
760	Finanzierungskosten	0,00	
770	Allgemeine Baunebenkosten	7.500,00	
790	Sonstige Baunebenkosten	0,00	
		Summe 700	55.000,00

*) nicht zutreffendes streichen

Rastplatz, Tisch-/Baukombination

Datt mit Gründach, überd. Eingangs-

bereich

Pflasterfläche

Gemeindestr. (Asphaltoberfläche)

Asphaltfläche bleibt!

Außenbereichsplanung Datt
KLEINBAUM 1:250
M. Ullrich



**Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich III**

zuständig: Martina Kexel

Az.: FB III kex-por

Vorlage-Nr.	55/2024
öffentlich	x
nichtöffentlich	
Datum	23.04.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	15.05.2024	
Ortsrat Hemeringen/Lachem	30.05.2024	
Verwaltungsausschuss	13.06.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat Hemeringen/ Lachem wird gemäß § 94 NKomVG zur Vorlage angehört.
2. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, wird gefasst.
3. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr.22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen,, wird gefasst.
4. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, wird gefasst.

Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, Ortsteil Hemeringen, gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist die Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wie folgt beteiligt worden:

1. Beteiligung gem. § 3.1 BauGB und § 4.1 BauGB zum Vorentwurf:

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**, nach form- und fristgerechter Ankündigung in der Tagespresse am 30.08.2023 sowie auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf, im Zeitraum vom 07.09.2023 bis zum 11.10.2023.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht bzw. eingereicht. Somit entfällt die Beschlussfassung über Abwägungsergebnisse.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** frühzeitig beteiligt und mit Schreiben/ Mail vom 30.08.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 11.10.2023 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind einem Abwägungsverfahren unterzogen worden. Planrelevante Stellungnahmen haben Eingang in den Bebauungsplan und die Änderung des FNP gefunden.

Insbesondere die Stellungnahmen der IHK Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont und Schaumburg (jeweils die Untere Landesplanungsbehörde) gaben Anlass, die bereits erstellte Auswirkungsanalyse zur Klärung der raumordnerischen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung erneut zu betrachten. Im Rahmen eines intensiven Austauschs aller Beteiligter konnte eine für alle tragfähige Ergänzung/ Neufassung erarbeitet werden.

Die Abwägung und die Abwägungsergebnisse sind als Anlage der Vorlage beigelegt.

2. Beteiligung gem. § 3.2 BauGB und § 4.2 BauGB zum Entwurf:

Nach form- und fristgerechter Ankündigung in der Tagespresse am 02.03.2024 und der Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** durch Aushang im Rathaus.

Von der Öffentlichkeit wurden weder Hinweise noch Anregungen vorgebracht. Somit entfällt hierzu die Beschlussfassung über Abwägungsergebnisse.

Mit Anschreiben vom 06.03.2024 sowie durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** ebenfalls mit Fristsetzung vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesichtet, bewertet und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Nach der Beschlussfassung über die Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie über die Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen erlangt durch seine Bekanntmachung Rechtskraft.

Umweltrelevanz:

Umweltrelevante Aspekte sind in das Satzungsverfahren eingeflossen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Gemäß städtebaulichem Vertrag werden die anfallenden Kosten für die Bauleitplanung durch den Vorhabenträger übernommen.

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
3303010	4271000	Bes. Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen		
	4431020	Geschäftaufw.- Bekanntmachungen		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
20.000,00 €	6.836,67 €	0,00 €	13.163,33 €	0,00 €
15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €

Projektkosten werden eingehalten.

Projektkosten werden nicht eingehalten.

Begründung:

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Oenelcin
Bürgermeister

Anlagen:

Abwägung der Stellungnahmen, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind

Bebauungsplanentwurf

Begründung und Umweltbericht (jeweils Entwurf)

Abwägung der Stellungnahmen, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 22, „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen

Wichtiger Hinweis:

Auch zu den Beteiligungen nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB sowie zu §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Gutachten bereits zur Verfügung gestanden:

Gutachten Hydraulik

Gutachten Schall

Auswirkungsanalyse- 1 (09/22)

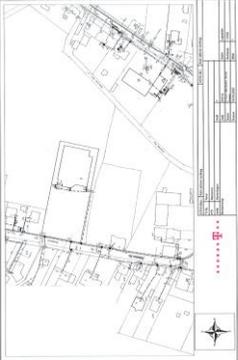
Vorprüfung Auswirkungsanalyse- 2 (11/23)

Aktuelle Auswirkungsanalyse- 2 (12/23)

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Beschluss
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, 31.08.2023		
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 Einzelhandelsstandort Hemeringen, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 Hamelner Straße Ost grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

			
2	Avacon Fremdplanung, BIL 31.08.2023		
	<p>im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
3	EWE-Netz, 05.09.2023		
	<p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4	Tennet Fremdplanung ZN, 06.09.2023		
	<p>In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 07.09.2023		
	<p>Zur o.a. Änderung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken vorgetragen</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

6	LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 12.09.2023		
	<p>Sie haben den Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezer- nat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffent- licher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Ge- fahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf auf- merksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenab- wehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zu- ständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine histori- sche Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitpla- nung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsi- sches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeit- spanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durch- geführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link ab- rufen können:</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Beachtung in die Planbegründung aufgenommen worden. Da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist vor einem Bauvorhaben vom Bauherrn das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.</p>	<p>Wird berücksich- tigt</p>

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigung!D.9.sdienst-niedersachsen-163427.html>

Betreff: Hessisch Oldendorf, B-Plan 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änd. und Erw., mit Teilaufhebung Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, ST Hemeringen

Antragsteller: Stadt Hessisch Oldendorf AG Räumliche Planung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden

Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>7 Industrie- und Handelskammer, 11.09.2023</p> <p>7.1 Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Netto-Markt) im Ortsteil Hemeringen des Grundzentrums Stadt Hessisch Oldendorf. Dabei soll die bisherige Gesamtverkaufsfläche von aktuell 854 m² auf 1.050 m² erweitert werden. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“. Zur Umsetzung der Planung wird weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt. Zu der Planung wird eine Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Netto-Discounters</p>	<p>Der Hinweis, dass die IHK sowohl die bestehende Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters in Hemeringen als auch die aktuell geplante maßvolle Erweiterung als grundsätzlich städtebaulich verträglich, bestandssichernd und zur Stärkung der Versorgung der Weser-Südseite als zielführend einstuft und insofern keine hindernden Argumente bezogen auf die maßstäbliche Erweiterung des vorhandenen Discounters Netto vorträgt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung der IHK zur Gewährleistung der Rechtssicherheit, einen projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu führen kann gefolgt werden. Durch die BBE ist im November 2023 eine Untersuchung mit dem Titel, „Vorprüfung zur</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>in Hessisch-Oldendorf, OT Hemeringen" (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, September 2022) vorgelegt. Die vorgelegte Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Erweiterungsplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält. Nach unserer Bewertung kann das Planvorhaben das Kongruenzgebot einhalten und auch beim Beeinträchtigungsverbot gehen wir von einer raumordnerischen Verträglichkeit aus. Die Einhaltung des Konzentrationsgebotes ist davon abhängig, ob sich der Projektstandort gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (RROP) im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Hessisch Oldendorf befindet, da im LROP bestimmt ist, dass „neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind" (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04). Nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand, ist der Stadtteil Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf nicht als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen bzw. eine solche Ausweisung ist auch im aktuellen RROP-Entwurf des Landkreises Hameln- Pyrmont nicht vorgesehen. Der letztgenannte Aspekt hat auch Auswirkungen auf die Einhaltung des Integrationsgebotes. Auf Basis des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2009 (mit einer Teilfortschreibung zur Aktualisierung der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste aus dem Jahr 2019, Junker & Kruse), ist der</p>	<p><i>Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen“, erarbeitet worden, die zu dem Ergebnis kommt, „dass die Ausnahmeregelung „projektbezogene wohnortbezogene Nahversorgung“ des LROP 2017 Niedersachsen voraussichtlich anwendbar ist. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es handelt sich um einen Lebensmittelanbieter mit überwiegend (> 90 %) periodischen Sortimenten, auch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des Netto-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.</i> • <i>Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.</i> • <i>Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und hat deutlichen Wohngebietsbezug.</i> • <i>Das Einzugsgebiet umfasst die umliegenden Wohngebiete mit sehr geringer Bevölkerungsdichte (ländlicher Raum) und weiteren Ortsteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen.</i> • <i>Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und den angrenzenden Ortsteilen.</i> • <i>So wird die Netto-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.</i> • <i>Aus dem Nahbereich (2,5 km Radius) stammen rd. 60 %</i> 	
---	--	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>Einzelhandelsstandort in Hemeringen in einem als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Bereich gelegen. Eine zentrale Voraussetzung für eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum, und somit als einer Kategorie eines zentralen Versorgungsbereiches, ist nach unserer Auffassung, dass sich der Standort im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Hessisch Oldendorf befindet. In der vorgelegten Auswirkungsanalyse wird in der abschließenden Zusammenstellung der Argumente hinsichtlich der Einhaltung der landesraumordnungsrechtlichen Kriterien davon ausgegangen, dass das der Vorhabenstandort im zentralen Siedlungsgebiet gelegen ist. Wir haben hier allerdings mit Blick auf den RROP-Entwurf Zweifel und sehen deshalb in diesem Punkt Prüfungsbedarf. Erschwerend kommt für uns hinzu, dass das Nahversorgungszentrum sehr langgezogen ist und im Übrigen aufgrund der sehr geringen Anzahl an ansässigen Betrieben aus unserer Sicht deutlich überdimensioniert erscheint.</p> <p>In der Zusammenschau ergibt sich, bezogen auf die Einhaltung des Integrations- und des Konzentrationsgebotes, folgendes Bild: Unter der Maßgabe, dass die Ausweisung des Nahversorgungszentrums als Kategorie eines zentralen Versorgungsbereiches im kommunalen Einzelhandelskonzept sachgerecht erfolgen kann, kann der Planstandort mit einer dann formal feststellbaren städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP das Integrationsgebot einhalten. Das bedeutet dann nach unserer Bewertung folgerichtig ebenso, dass damit zugleich auch das Konzentrationsgebot eingehalten werden würde. Wäre dem gemäß des LROP und des RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont nicht so, könnten aus unserer Sicht weder für das Konzentrationsgebot noch für das Integrationsgebot eine raumordnerische Zulässigkeit festgestellt werden. Zur Umsetzung der Planung blieben dann als</p>	<p><i>des zu erwartenden Umsatzes.</i></p> <p><i>Die Ausnahmeregelung des LROP 2027 kann voraussichtlich geltend gemacht werden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Sofern notwendig, sollte das bereits vorliegende Gutachten hinsichtlich dieser Fallgestaltung aktualisiert werden.“</i></p> <p>Die Vorprüfung wurde den Unteren Landesplanungsbehörden des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie der IHK übermittelt. Die BBE hat daraufhin, nach entsprechender Abstimmung mit Landkreis und IHK die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Markts aktualisiert. Diese Aktualisierung wurde am 20.12.2023 vorgelegt. <i>Im Rahmen dieser aktualisierten Auswirkungsanalyse wurde differenziert geprüft, inwieweit der Anbieter als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und welche ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und ggf. angrenzenden Kommunen zu erwarten sind. Die BBE kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:</i></p> <p><i>Der Anbieter darf die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:</i></p> <p><i>Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung</i></p>
---	--

<p>planungsrechtliche Alternativen die Varianten: Einrichtung eines herausgehobenen Nahversorgungsstandortes im RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont oder der projektbezogene Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017.</p> <p>Fazit: Unabhängig von den offenen formalen Fragestellungen stuft die IHK sowohl die bestehende Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters in Hemeringen als auch die aktuell geplante maßvolle Erweiterung als grundsätzlich städtebaulich verträglich, bestandssichernd und zur Stärkung der Versorgung der Weser-Südseite als zielführend ein. Insofern trägt die IHK keine hindernden Argumente bezogen auf die maßstäbliche Erweiterung des vorhandenen Discounters Netto vor. Wir empfehlen allerdings, die im Zusammenhang mit den raumordnerischen Prüfkriterien bestehenden offenen Sachverhalte im weiteren Verfahren zu klären, damit die Planung auch raumplanerisch rechtssicher ist.</p>	<p><i>an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplans genehmigt werden kann.</i></p> <p><i>Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.</i>• <i>Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestands-sichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.</i>• <i>Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung und den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen.</i>• <i>Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf</i>	
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

		<p><i>umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmart ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.</i>• <i>Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden, da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.</i>• <i>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.</i>	
--	--	---	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.</i> • <i>Die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens konnte dargelegt werden, daher ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) kompatibel. Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentren-konzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.</i> <p>Die Planbegründung wurde entsprechend ergänzt und die Untersuchung der Bauleitplanung beigefügt.</p>	
7.2	<p>Ergänzender Hinweis: In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente (entsprechend der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019 aus der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes) auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen. Wir empfehlen stattdessen, die im LROP im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot vorhandene sogenannte 90/10-Regelung anzuwenden und entsprechend, das gesamte Spektrum der <u>aperiodischen</u> Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.</p>	<p>In der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019 aus der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Junker und Kruse 2019) wird „unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie zur Entwicklung eines stadt- und regionalverträglichen Einzelhandels die im Folgenden dargestellte Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.“ Dementsprechend ist eine Begrenzung auf zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % erfolgt. Die Sortimentsliste von Junker und Kruse unterscheidet nicht nach periodischen und aperiodischen Sortimenten, so dass im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen werden kann. Deshalb wurde gemäß Junker und Kruse der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Bei den</p>	Wird nicht berücksichtigt

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

		zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich überwiegend um Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse der BBE berücksichtigt diese Festsetzung.	
7.3	Abschließend merken wir an, dass uns die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht bekannt ist und wir auch keine Erkenntnis darüber haben, ob die Fortschreibung vom Rat der Stadt legimitiert wurde.	Eine Ausfertigung Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes kann der IHK übersendet werden.	Wird berücksichtigt
8	BIL / PLEDOC, 18.09.2023		
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
9	GASCADE, 18.09.2023		
	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen</p>		
10	Landkreis Schaumburg, 21.09.2023		
	<p>Zu der oben genannten Bauleitplanung erhalten Sie die nachstehende Stellungnahme des Landkreises Schaumburg als benachbarter Träger der Regionalplanung: Die Stadt Hessisch Oldendorf beabsichtigt, mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des im Ortsteil Hemeringen ansässigen Netto-Marktes von 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Gegen eine entsprechende Verkaufsflächenerweiterung bestehen aus Sicht des Landkreises Schaumburg als benachbarter Träger der Regionalplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind hierdurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Landkreis Schaumburg zu erwarten (siehe Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) Abschnitt 2.3 Ziffer 08; vgl. auch Auswirkungenanalyse der BBE Handelsberatung GmbH</p>	<p>Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont hat in ihrer Stellungnahme vom 26.09.2023 ange-regt: „Durch die jedoch nach wie vor nicht nachgewiesene Er-füllung des Konzentrationsgebotes (LROP 2.3 04) und den da-mit einhergehenden Auswirkungen auf das Integrationsgebot (LROP 2.3 05) wird angeregt, den projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu prüfen.“ Dieser Anregung wurde gefolgt. Durch die BBE sind entsprechende Untersuchungen erarbeitet worden und die Auswirkungenanalyse wurde durch die BBE ergänzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden. Siehe Prüfung und Abwägung 7.1</p>	<p>Wird berücksich-tigt</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>„Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch-Oldendorf, 0 T Hemeringen“, Kapitel 7.1).</p> <p>Die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Konzentrations- und Integrationsgebot des LROP (siehe Abschnitt 2.3 Ziffern 04 und 05) ist durch den Landkreis Hameln-Pyrmont als zuständige untere Landesplanungsbehörde zu prüfen. Eine Stellungnahme des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt hier nicht vor. Ich bitte, mich im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		
11	Deutsche Flugsicherung, 22.09.2023		
	<p>durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
12	Landkreis Hameln-Pyrmont, 26.09.2023		
12.1	<p>Untere Landesplanungsbehörde</p> <p>Die bereits in der Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse vom 18.10.2022 vorgebrachte Anmerkung, dass die Ziele der Landes- und Regionalplanung erfüllt werden, wird grundsätzlich beibehalten. Durch die jedoch nach wie vor nicht nachgewiesene Erfüllung des Konzentrationsgebotes (LROP 2.3 04) und den damit einhergehenden Auswirkungen auf das Integrationsgebot (LROP 2.3 05) wird angeregt, den projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu prüfen.</p> <p>Begründung: Die durchgeführte Auswirkungsanalyse geht von falschen Voraussetzungen aus. Gemäß LROP 2.3. 04 sind Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich im Zentralen</p>	<p>Dieser Anregung wurde gefolgt. Durch die BBE sind entsprechende Untersuchungen erarbeitet worden und die Auswirkungsanalyse wurde durch die BBE ergänzt. <i>Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.</i></p> <p>Siehe Prüfung und Abwägung 7.1</p>	Wird berücksichtigt

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>Siedlungsgebiet der (definierten) Zentralen Orte zulässig (Konzentrationsgebot). Darüber hinaus gibt es Vorhaben, die keine „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne der Raumordnung sind. Diese Vorhaben unterliegen auch nicht den allgemeinen Beurteilungskriterien einer raumordnerischen Beurteilung. Es sind Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren bestehen und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird. Ob diese Voraussetzungen in diesem Fall für einen Betriebstyp mit der vorliegenden Planung gegeben sind, ist gutachterlich nachzuweisen.</p> <p>Der Satz „Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP/RROP eingehalten.“ In der Auswirkungsanalyse auf S. 36 ist dementsprechend zu korrigieren. Die Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde auf S. 11 der Begründung ist zudem zu aktualisieren.</p>		
12.1	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Zur Textl. Festsetzung 1.2 Die Sortimente sind im B-Plan festzusetzen. Ein Hinweis ist keine Festsetzung. Ein dynamischer Verweis auf eine Sortimentsliste (hier: Hessisch Oldendorf er Sortimentsliste 2019) ist nicht möglich, da die rechtliche Grundlage fehlt.</p>	<p>Der Satz: „Für den Bebauungsplan ist immer die aktuelle Sortimentsliste maßgeblich.“ Wird in den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung gestrichen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
12.2	<p>Untere Naturschutzbehörde Im derzeitigen Bestand wurde in der 5 m breiten, nördlich des Gebäudes liegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. I Nr. 25a BauGB) lediglich nur eine einreihige Gehölzpflanzung angelegt. Der dafür bereitgestellte Pflanzstreifen weist lediglich eine Breite von 1,40 m Breite auf. Die restliche Fläche wird für eine Entwässerungsmulde sowie einen geschotterten, mit Kantsteinen eingefassten Fluchtweg genutzt.</p>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt bisher am nördlichen Rand des Plangebiets eine einreihige Landschaftsgehölzpflanzung fest, die auch entsprechend angelegt wurde. Durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplans entfällt diese Anpflanzung, da das Gebäude nach Norden erweitert werden soll. Als Ersatz setzt der Bebauungsplan nun eine neu anzupflanzende <u>zweireihige freiwachsende</u> Landschaftsgehölzpflanzung innerhalb einer 5 m breiten Fläche für Anpflanzungen fest. Diese Pflanzfläche reicht aus, um damit sich eine entsprechende Gehölzpflanzung</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>Lt. B-Plan soll hier eine zweireihige Pflanzung mit Abstand von 1,50 m zwischen den beiden Reihen erfolgen. Daher bestehen gegenüber der Festsetzung dieses Streifens erhebliche Bedenken, soweit in diesem wiederum dieser Fluchtweg angelegt werden soll. Denn dann kann dieser Streifen seine Funktion der Einbindung des Marktgebäudes in die angrenzende freie Landschaft nicht erfüllen. Gemäß den Vorgaben des Landes und den langjährigen Standards des Landkreises bei vergleichbaren Bauvorhaben ist eine mind. 3-reihige Pflanzung erforderlich. Eine solche Pflanzung erfordert eine Breite von 7,00 m. Soweit hier von dieser Vorgabe abgewichen werden soll, ist eine Inanspruchnahme dieses lt. B-Plan vorgesehenen 5 m breiten Streifens ausschließlich durch die geplante 2-reihige Pflanzung erforderlich, um die Funktionen für das Ortsbild/ Landschaftsbild zu erfüllen. Die Pflanzungen sollen sich freiwachsend entwickeln, wie lt. B-Plan beschrieben. Ein Rückschnitt wäre nur nach vorheriger Einwilligung durch das Naturschutzamt möglich. Sollte wiederum eine Fluchttür mit Fluchtweg erforderlich werden, wäre dies in den Unterlagen darzustellen</p>	<p>entwickeln kann, die gleichzeitig auch eine deutlich verbesserte Eingrünung des Baukörpers gewährleistet. Der Hinweis, dass eine Inanspruchnahme dieses lt. B-Plan vorgesehenen 5 m breiten Streifens ausschließlich durch die geplante 2-reihige Pflanzung erforderlich ist, um die Funktionen für das Ortsbild/ Landschaftsbild zu erfüllen, wird zur Klarstellung in die Planbegründung aufgenommen. Ebenso wird der Hinweis aufgenommen, dass ein Rückschnitt nur nach vorheriger Einwilligung durch das Naturschutzamt möglich wäre. Die Darstellung von Fluchttüren und Fluchtwegen erfolgt in den Bauantragsunterlagen.</p>	
12.3	<p>Lt. B-Plan soll das Regenrückhaltebecken erweitert werden. Da das Becken in einer festgesetzten Ausgleichsfläche liegt, wäre diese Änderung zu erläutern, damit die Auswirkungen auf die Kompensation abgeschätzt und bewertet werden können.</p>	<p>Die ggf. erforderliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens kann in einem Bereich erfolgen, der sich aktuell als extensives Grünland darstellt und die, wie bisher bereits festgesetzt, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entwickelt werden soll. Die konkrete Planung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Zuge der Objektplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

12.4	<p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nehme ich wie folgt Stellung: Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht gegenwärtig keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können zu einer abweichenden Einschätzung führen und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen. Das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits die entsprechenden archäologischen Hinweise</p>	<p>Ist berücksichtigt gewesen</p>
12.5	<p>Untere Wasserbehörde Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Hemeringer Baches gem. § 76 Abs. 2 WHG. Auf Grundlage des DGMI und der Verschneidung mit den Wasserständen aus den</p>	<p>Die positive Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>Berechnungen zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Baches wurde durch das Büro Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste das faktische Überschwemmungsgebiet ermittelt. Die Neuermittlung hat zu dem Ergebnis geführt, dass sich nunmehr von der 573 m² großen Erweiterungsfläche noch 56 m² Fläche im faktischen Überschwemmungsgebiet befinden und sich die restliche Erweiterungsfläche außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes befindet.</p> <p>Formal hat die bestehende vorläufig gesicherte ÜSG-Abgrenzung der Verordnung vom 22.11.2017 jedoch noch Bestandskraft und gilt für die gesamte Erweiterungsfläche.</p> <p>Nach bestehender Rechtslage dürfen innerhalb des ÜSG durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden (§ 78 Abs. 1 WHG). Gemäß § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,		
--	--	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und</p> <p>9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz I, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</p> <p>Die Punkte 1-9 sind durch das Büro Flaspöhler in der Begründung und dem Umweltbericht zu der B-Planänderung abgearbeitet und erfüllt worden, so dass der B-Planänderung zugestimmt werden kann.</p>		
12.6	<p>Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gern. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich. In den Antragsunterlagen sind die Punkte a-d gemäß § 78 Abs. 5 WHG abzuarbeiten und zu erfüllen. Die gutachterliche Stellungnahme der Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste kann hierfür zugrunde gelegt werden.</p>	<p>Der Hinweis: „Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gern. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich.“ Wird in die Bauleitplanung aufgenommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
12.7	<p>Untere Immissionsschutzbehörde Das schalltechnische Gutachten zu dieser Planung ist nach Fertigstellung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont per Mail zu übersenden.</p>	<p>Das Schallgutachten liegt inzwischen vor und wird als umweltbezogene Information mit öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
12.8	<p>Brandschutz Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. <u>Zu Gebiet SQ:</u> Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche 	<p>Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Planbegründung aufgenommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>Trinkwasserversorgung" erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³ /h) vorhanden ist;</p> <ul style="list-style-type: none"> • die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; • ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden, • bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt. <p>Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen.</p>		
13	Vodafone, 28.09.2023		
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
14	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 29.09.2023		
	Die vorgelegte Bauleitplanung berührt die von hieraus zu vertretenden straßenrechtlichen Belange der Kreisstraße 26 in der Ortsdurchfahrt Hemeringen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 dient vor allem dem Bestand und der zukunftsfähigen Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. Die Auswirkungen der Änderung auf den Kreisstraßenverkehr sind als sehr gering einzustufen. Eine Änderung der derzeitigen Erschließung ist nicht vorgesehen. Der Bereich der derzeitigen Zufahrt ist seit Jahren unfallfrei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

	Dementsprechend bestehen aus straßenbaubehördlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Hinweise und Anregungen sind ebenfalls nicht erforderlich!		
15	Stadtwerke Weserbergland, 04.10.2023		
	Die Versorgungsanlagen der Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH werden von der angestrebten „2. Änderung und Erweiterung, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, ST Hemeringen“ nicht beeinträchtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
16	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 10.10.2023		
16.1	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Kap. 13.2 des Umweltberichts wird korrigiert.	Wird berücksichtigt

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Dies sollte in Kapitel 13.2 des Umweltberichts verdeutlicht werden. Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Kategorie hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz in Kapitel 9.4 der Begründung werden begrüßt. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv</p>		
---	--	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

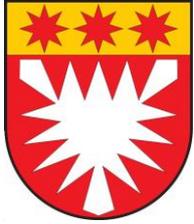
	<p>Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen der LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>		
16.2	<p>Altbergbau <u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u> Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

16.3	<p>Baugrund</p> <p>Im Untergrund des Standorts Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen s 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gern. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise zum Baugrund werden in die Bebauungsplanbegründung übernommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
------	--	--	----------------------------

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

16.4	Hinweise In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
------	---	--	---------------



Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 22

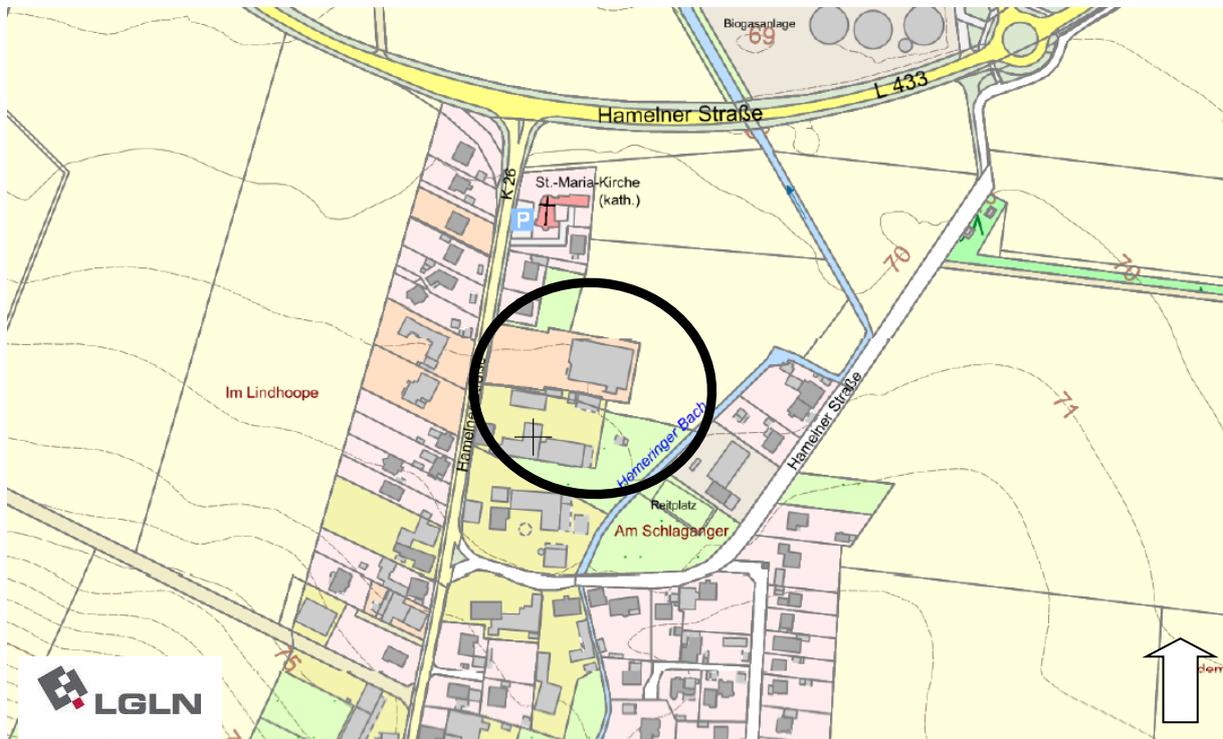
„Einzelhandelsstandort Hemeringen“

2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

ST Hemeringen

Begründung und Umweltbericht

ENTWURF 01-2024



Übersichtsplan AK5

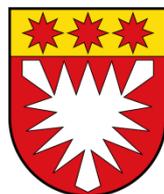


PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Bauleitplanung



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG
Kreuzbreite 9
D-31675 Bückeburg

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835
EL-Nr. 19.166

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Peter Flaspöhler (Stadtplaner & Architekt)
Dipl.-Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)

A BEGRÜNDUNG gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich	5
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
4.2	Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hmeringen	8
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf	13
4.4	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	15
4.5	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	16
4.6	Verbindliche Bauleitplanung	17
4.7	Projektplanung	20
4.8	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs	21
4.9	Schalltechnische Untersuchungen	26
5	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse	28
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	29
7	Festsetzungen im Änderungsbereich	30
7.1	Art der baulichen Nutzung	31
7.2	Maß der baulichen Nutzung	32
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	34
7.4	Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung	34
7.5	Flächen für die Landwirtschaft	36
7.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
7.7	Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen	37
8	Städtebauliche Werte	39
9	Erschließung, sonstige Auswirkungen und sonstige Hinweise	39
9.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	39
9.2	Ver- und Entsorgung	39
9.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	40
9.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	41
9.5	Archäologische Hinweise	42
9.6	Hinweise zum Überschwemmungsgebiet	42
9.7	Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet	43
9.8	Hinweise der Bundeswehr	43
9.9	Artenschutzrechtliche Hinweise	43
9.10	Landwirtschaftliche Immissionen	44
9.11	Hinweis zur externen Kompensationsfläche in Höfingen Texas	44
9.12	Hinweis zur Innenbereichssatzung	44
9.13	Hinweis zum Inkrafttreten	44
10	Kosten	44
11	Anhänge	45
12	Umweltbericht	46
	Beschluss	

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388),

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf, Fachbereich 3 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Im Stadtteil Hemeringen ist der Netto-Markt seit vielen Jahren ansässig und hat sich als wichtigster Nahversorger für Hemeringen und das Südwesergebiet der Stadt Hessisch Oldendorf etabliert. Dieser Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb hat derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 850 m². Es ist geplant, den Markt umfassend zu modernisieren. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche auf 1.050 m² erweitert werden.

Für das Betriebsgrundstück sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sowie dessen 1. Änderung maßgeblich, durch den die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 850 m² begrenzt wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur angestrebten Verkaufsflächenerweiterung zu schaffen, ist es somit erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets greift in geringem Umfang in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ein. Damit dort zukünftig die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten können, ist es erforderlich die Abrundungssatzung Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich aufzuheben.

Die Stadt Hessisch Oldendorf unterstützt das private Investitionsvorhaben, da hierdurch der bestehende Einzelhandelsstandort aufgewertet und nachhaltig gesichert werden kann. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Hessisch Oldendorf zu leiten. Hierbei sind auch die Anforderungen der Raumordnung und Regionalplanung sowie die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, hat zwar einen Vorhabenbezug, da er die Voraussetzung zur Erweiterung des ansässigen Lebensmittel-Discounters schaffen soll. Die Planung dient aber darüber hinaus der generellen Aufwertung und Absicherung des Einzelhandelsstandorts zur nachhaltigen Gewährleistung der Nahversorgung auf der Hessisch Oldendorfer Südwestseite, sodass der Bebauungsplan nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern als „Angebotsplan“ aufgestellt wird.

Da die Planung auch Außenbereichsflächen einbezieht, wird der Bebauungsplan im „Normalverfahren“ gem. § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB aufgestellt.

3 Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Hemeringen.

Das Plangebiet ist im oben abgebildeten Plan mit einer schwarzen gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans überlagert einen ca. 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1. „Hamelner Straße Ost“, die nördlich anschließt. Dieser Teilbereich **ist im oben abgebildeten mit einer grauen gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet.** Zukünftig gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der verbleibende Geltungsbereich der §-34-Satzung bleibt von dieser Bauleitplanung unberührt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ortsdurchfahrt *Hamelner Straße (Kreisstraße 26)*. Es umfasst das Grundstück des dort seit Jahren ansässigen Lebensmittelnaversorgers (Flurstück 13/8 der Flur 1), die Fläche des dazugehörigen Regenrückhaltebeckens (Flurstücke 13/11 tlw. der Flur 1 und 11/1 tlw.

der Flur 4) sowie eine 5 m tiefe, rund 47 m lange Erweiterungsfläche (Flurstück 13/11 tlw. der Flur 1), die an das Grundstück des Lebensmittelmarkts anschließt.

Nördlich grenzt das Hausgrundstück *Hamelner Straße 7* und südlich das landwirtschaftliche Anwesen *Hamelner Straße 15* an. Die östliche Begrenzung des Plangebiets bilden das landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der östlich des Regenrückhaltebeckens verlaufende *Hemeringer Bach*.

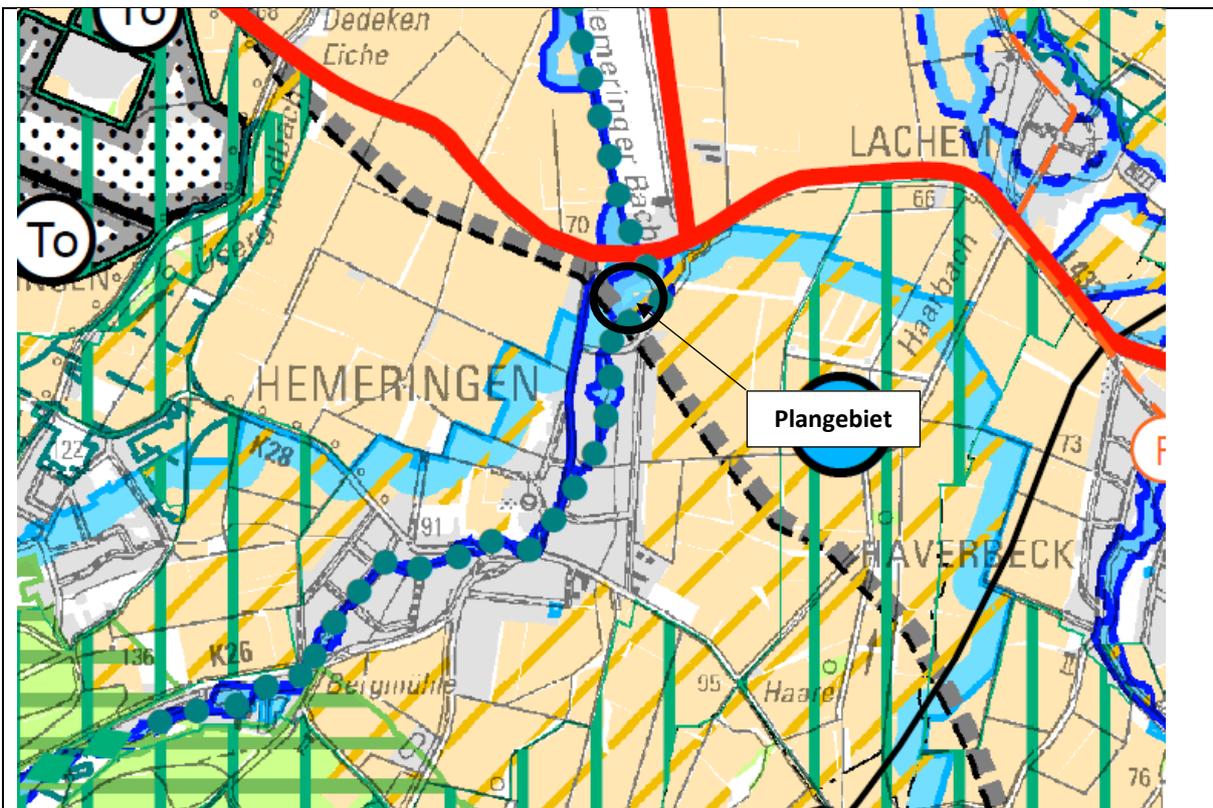
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehen Lebensmitteleinzelhandels von derzeit ca. 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² maximale Verkaufsfläche zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen sowie der überplante Teilbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)



Zeichnerische Darstellung Entwurf RROP 2021 (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Landkreis Hameln Pyrmont, bearbeitet

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont aus dem Jahre 2001 hat seit dem 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Dementsprechend ist nur auf den vorliegenden RROP-Entwurf 2021 zu verweisen. Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, wie bei dem aktuell vorliegenden Entwurf des RROP 2021 gegeben, ergänzend gemäß § 3 ROG, Abs. 1, Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist der Hauptort Hessisch Oldendorf im **RROP-Entwurf 2021** als *Grundzentrum* und *zentrales Siedlungsgebiet* festgelegt. *Grundzentren* haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße Nr. 433 (L 433), die der RROP-Entwurf 2021 als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* festlegt.

Das Plangebiet selbst wird noch durch die Abgrenzung *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* erfasst.

Im Bereich des Plangebiets kreuzt die *Grenze der Ausschlusswirkung für Rohstoffgewinnung*, die großräumig zu beiden Seiten der Weser bzw. der Weserniederung verläuft.

In Bezug auf diese Bauleitplanung beinhaltet das RROP u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

Entwicklung der Daseinsvorsorge und die Zentralen Orte

- *Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten gebündelt und ihre gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr gesichert werden.*
- *Die Tragfähigkeit der Einrichtungen für die Daseinsvorsorge sowie des ÖPNV soll durch räumliche und organisatorische Konzentration durch die damit verbundenen Synergieeffekte für eine wohnortnahe Versorgung gesichert und entwickelt werden.*
- *Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen möglichst in Kooperation mit benachbarten Kommunen angeboten und genutzt werden. Grundlage hierfür sind Integrierte kommunale Entwicklungskonzepte.*

Entwicklung der Versorgungsstrukturen und des Einzelhandels

- *Zur Verbesserung der Grundlagen für kommunal bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen kommunale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.*
- *Die Festlegung der städtebaulich integrierten Lage im baulichen Zusammenhang soll mit einer räumlich konkreten Abgrenzung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes und der Bauleitplanung durch die Gemeinden erfolgen.*

- *Bei regional und ggf. überregional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten soll neben den benachbarten Trägern der Regionalplanung auch eine Abstimmung mit den Partnern des „Netzwerkes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ erfolgen.*
- *Hier sollen die Ergebnisse des „Konsensprojektes Großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ berücksichtigt werden.*

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**. Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarkts liegt gemäß *Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hessisch Oldendorf* innerhalb des *Nahversorgungszentrums Hemeringen* und somit in einer städtebaulich integrierten Lage und soll dementsprechend geschützt und entwickelt werden.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll die Voraussetzungen zur Erweiterung dieses Lebensmittelmarktes mit derzeit rund 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² Verkaufsfläche schaffen, um die Nahversorgung in Hemeringen und die Versorgung der umliegenden Südweserdörfer nachhaltig zu gewährleisten. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung beachtet, wie durch die Ergebnisse der nachfolgend zusammengefassten **Auswirkungsanalyse** dargelegt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Kontext mit den Grundsätzen der Raumordnung und sind als Beitrag zum Erreichen der raumordnerischen Ziele zu werten.

4.2 Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen

Zur Ermittlung, ob die Erweiterung des Netto-Marktes im Gesamtkontext der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet geeignet ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch die **BBE Handelsberatung GmbH** eine **Auswirkungsanalyse**¹ erarbeitet und der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont vorgelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Erweiterung des bestehenden Marktes von aktuell rd. 850 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.050 m² Verkaufsfläche.

Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde

Die Untere Landesplanungsbehörde hat mit Datum vom 18.10.2022 zur Auswirkungsanalyse folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde bestehen vorbehaltlich des noch durchzuführenden offiziellen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange keine raumordnerischen Bedenken. Das Abstimmungsgebot wurde eingehalten.

Begründung: Grundsätzlich werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung erfüllt. Es ist bei einer Erweiterung um 200 m² an einem bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort ohne zentrenrelevante Sortimentserweiterung zudem nicht von einer

¹ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen; BEE Handelsberatung GmbH, September 2022

raumbedeutsamen Maßnahme auszugehen.

In der Stellungnahme vom 26.09.2023 zum Bebauungsplanvorentwurf hat die Unter Landesplanungsbehörde auf folgendes hingewiesen:

Durch die jedoch nach wie vor nicht nachgewiesene Erfüllung des Konzentrationsgebotes (LROP 2.3 04) und den damit einhergehenden Auswirkungen auf das Integrationsgebot (LROP 2.3 05) wird angeregt, den projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu prüfen.

Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes

Die **BBE Handelsberatung GmbH** hat daraufhin zunächst im November 2023 eine Untersuchung mit dem Titel, **Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen**, erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, *dass die Ausnahmeregelung „projektbezogene wohnortbezogene Nahversorgung“ des LROP 2017 Niedersachsen voraussichtlich anwendbar ist. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:*

- *Es handelt sich um einen Lebensmittelanbieter mit überwiegend (> 90 %) periodischen Sortimenten, auch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des Netto-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.*
- *Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.*
- *Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und hat deutlichen Wohngebietsbezug.*
- *Das Einzugsgebiet umfasst die umliegenden Wohngebiete mit sehr geringer Bevölkerungsdichte (ländlicher Raum) und weiteren Ortsteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen.*
- *Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und den angrenzenden Ortsteilen.*
- *So wird die Netto-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.*
- *Aus dem Nahbereich (2,5 km Radius) stammen rd. 60 % des zu erwartenden Umsatzes.*

Die Ausnahmeregelung des LROP 2027 kann voraussichtlich geltend gemacht werden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Sofern notwendig, sollte das bereits vorliegende Gutachten hinsichtlich dieser Fallgestaltung aktualisiert werden.²

² Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, November 2023

Aktualisierung der Auswirkungsanalyse (aktualisierte Fassung vom Dezember 2023)

Die Vorprüfung wurde den Unteren Landesplanungsbehörden des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie der IHK übermittelt. Die BBE hat daraufhin, nach entsprechender Abstimmung mit Landkreis und IHK die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Markts aktualisiert**. Diese Aktualisierung wurde im Dezember 2023 vorgelegt.

*Im Rahmen dieser **aktualisierten Auswirkungsanalyse** wurde differenziert geprüft, inwieweit der Anbieter als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und welche ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und ggf. angrenzenden Kommunen zu erwarten sind.³*

Methodisches Vorgehen

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Hessisch Oldendorf. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- *Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,*
- *Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,*
- *Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,*
- *Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),*
- *Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).*

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- *Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,*
- *Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,*
- *Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,*
- *Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter*

³ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

Warengruppen.

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.⁴

Die BBE kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Der Anbieter darf die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplans genehmigt werden kann.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- *Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.*
- *Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestands-sichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.*
- *Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung und den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen.*
- *Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.*

⁴ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

- *Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.*
- *Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden, da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.*
- *Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.*
- *Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.*
- *Die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens konnte dargelegt werden, daher ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) kompatibel.*

Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.⁵

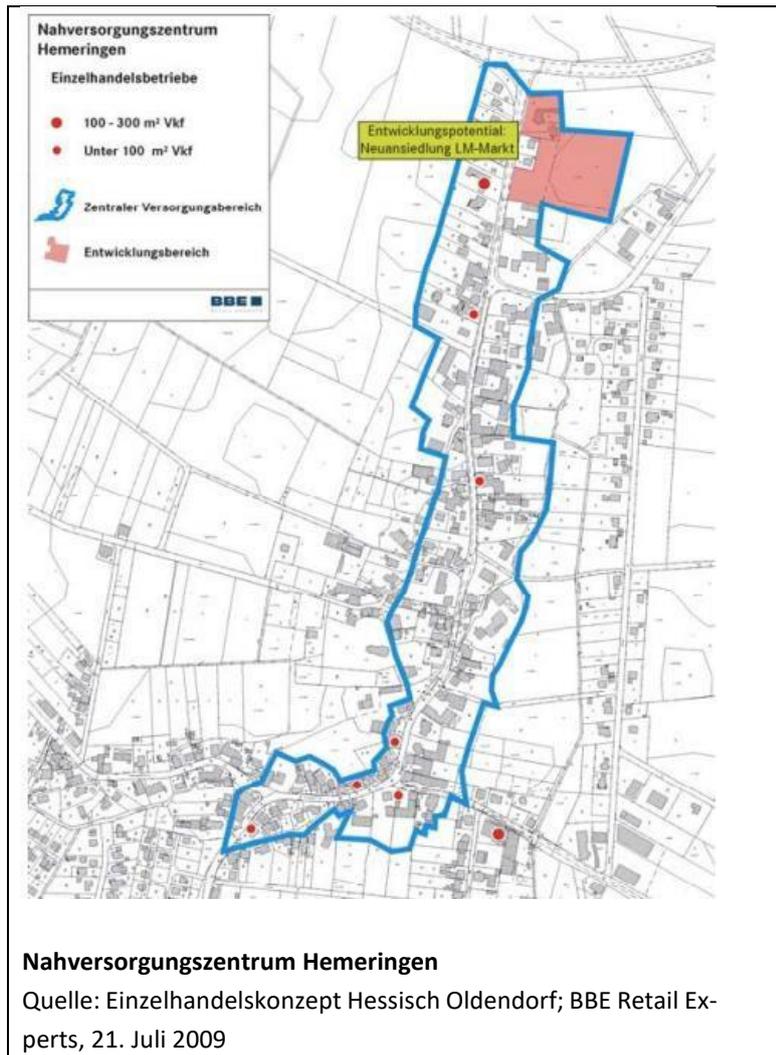
Die Auswirkungsanalyse liegt in der aktualisierten Fassung vom Dezember 2023 dieser Planbegründung an.

⁵ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁶ das zuletzt im Jahre 2009 fortgeschrieben wurde und dessen **Sortimentsliste**⁷ letztmalig im Jahre 2018 überarbeitet worden ist.

Der Stadtteil Hemeringen ist im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums belegt, hier befindet sich das Plangebiet bzw. der Lebensmittelmarkt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Auf der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.



Im Einzelhandelskonzept wird für das Nahversorgungszentrum empfohlen, im Bereich des jetzigen Netto-Standorts einen leistungsfähigen Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln, um die Nahversorgungskompetenz der bis dato unterversorgten Weser-Südseite aufzuwerten. In der *Auswirkungsanalyse* der BBE wird diesbezügliche festgestellt: „Mit der Etablierung des jetzigen Netto-

⁶ Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf; BBE Retail Experts, 21. Juli 2009

⁷ Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste; Junker + Kruse, August 2019

Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet und hat sich im Hinblick auf die Nahversorgungssituation als positiv bewährt“.

Für diese Bauleitplanung von Bedeutung ist die im Jahre 2018 gutachterlich ermittelte und 2019 veröffentlichte **Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste**, welche die zentrenrelevanten und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfasst und nachfolgend aufgeführt ist.

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke ¹
Blumen (Schnittblumen)*	Nahrungs- und Genussmittel ²
Drogeriewaren	pharmazeutische Artikel ³
Fleischwaren	Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung*	medizinische und orthopädische Artikel ⁸
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör*
Elektrokleingeräte	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ⁴	Schuhe*
Glas / Porzellan / Keramik ⁵ , Haushaltswaren ⁶	Spielwaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel ⁹
Hobbyartikel ⁷	Sportbekleidung und Sportschuhe*
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme*	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel ^{10*}
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)	
Angler-, Jagdartikel und Waffen ¹¹	Kfz- ¹⁸ , Caravan ¹⁹ - und Motorradzubehör ^{***}
Bauelemente / Baustoffe ¹²	Kinderwagen**
baumarktspezifisches Sortiment ¹³	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren ¹⁴	Matratzen ²⁰
Campingartikel ^{15**}	Möbel ²¹
Elektrogroßgeräte	Pflanzen / Samen
Erotikartikel**	Reitsportartikel
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte ^{22**}
Gartenartikel und -geräte ¹⁶	Teppiche (Einzelware)
Heim- und Kleintierfutter ¹⁷	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Zoologische Artikel

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Erläuterungen

- 1 inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- 2 inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- 3 nur freiverkäufliche Pharmazeutika
- 4 dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
- 5 Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
- 6 Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- 7 Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
- 8 dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
- 9 Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
- 10 Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
- 11 ohne Schuhe und Bekleidung
- 12 inkl. Holz
- 13 dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- 14 Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner (ohne Bettwäsche)
- 15 zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- 16 Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- 17 inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
- 18 Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- 19 zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
- 20 Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
- 21 Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- 22 Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste einschließlich Erläuterungen

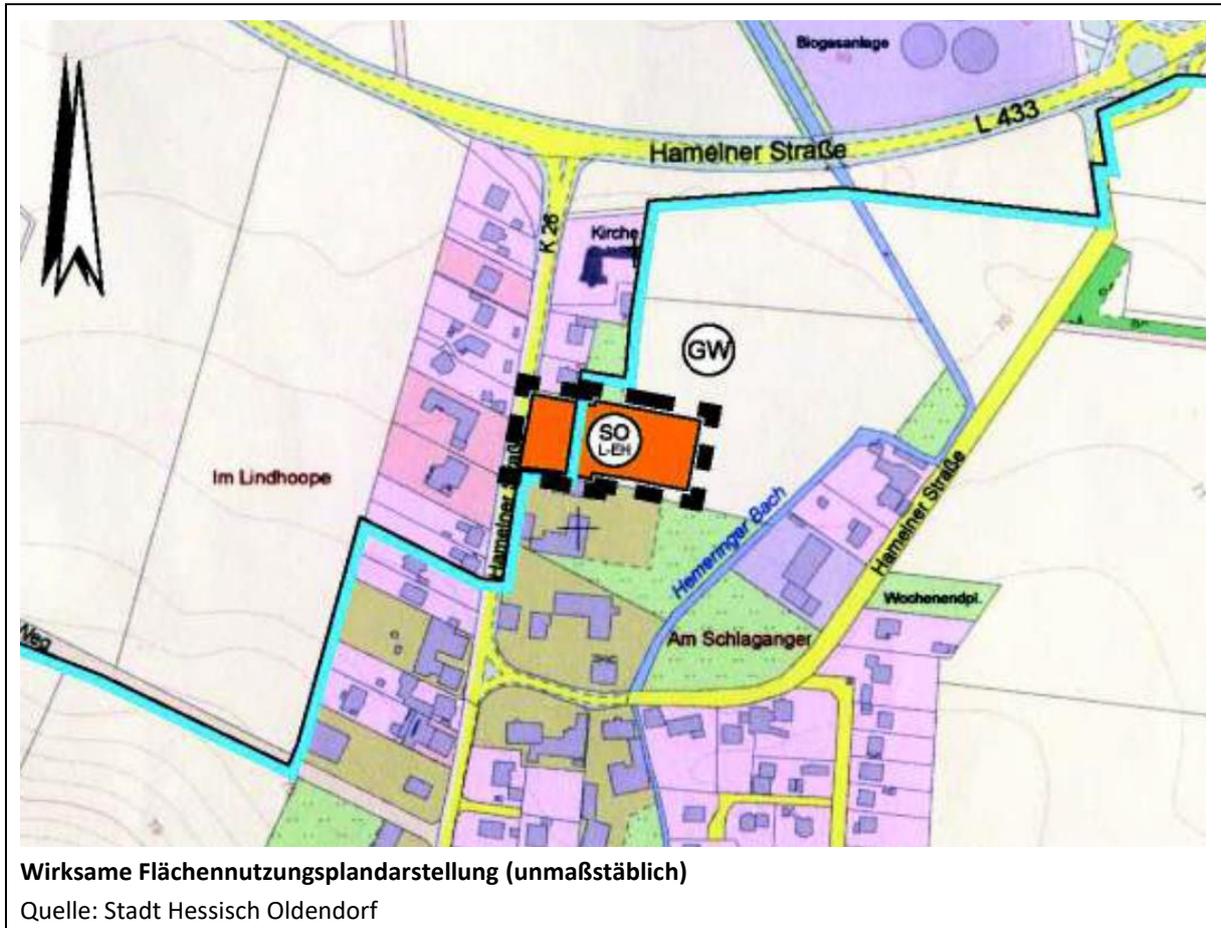
Quelle: Junker + Kruse GmbH (August 2019)

Die Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste ist bei den Festsetzungen zum *Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“* zu beachten.

4.4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht** dargelegt.

4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)



Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hessisch Oldendorf flächenbezogen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Hemeringen zu schaffen, ist der genehmigte Flächennutzungsplan parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 im Rahmen der 19. FNP-Änderung geändert und ein *Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel* gem. § 11 BauNVO dargestellt worden.

Durch die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll ein Anbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt ermöglicht werden, um die Verkaufsfläche von derzeit 850 m² auf 1.050 m² zu erhöhen. Der Bebauungsplan wird zukünftig weiterhin ein *Sondergebiet* gem. § 11 BauNVO festsetzen, welches im nördlichen Bereich auf einer Tiefe von rd. 10 m bzw. auf einer Fläche von ca. 500 m² erweitert wird. Diese kleine räumliche Erweiterung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 kaum zeichnerisch darzustellen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht

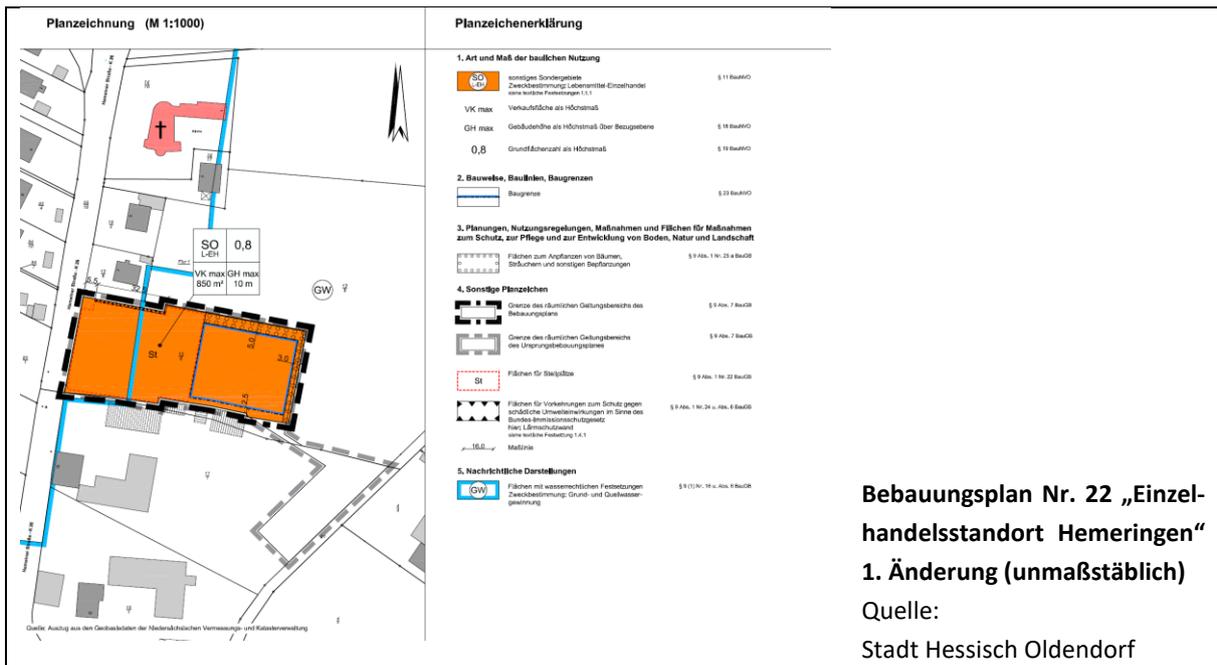
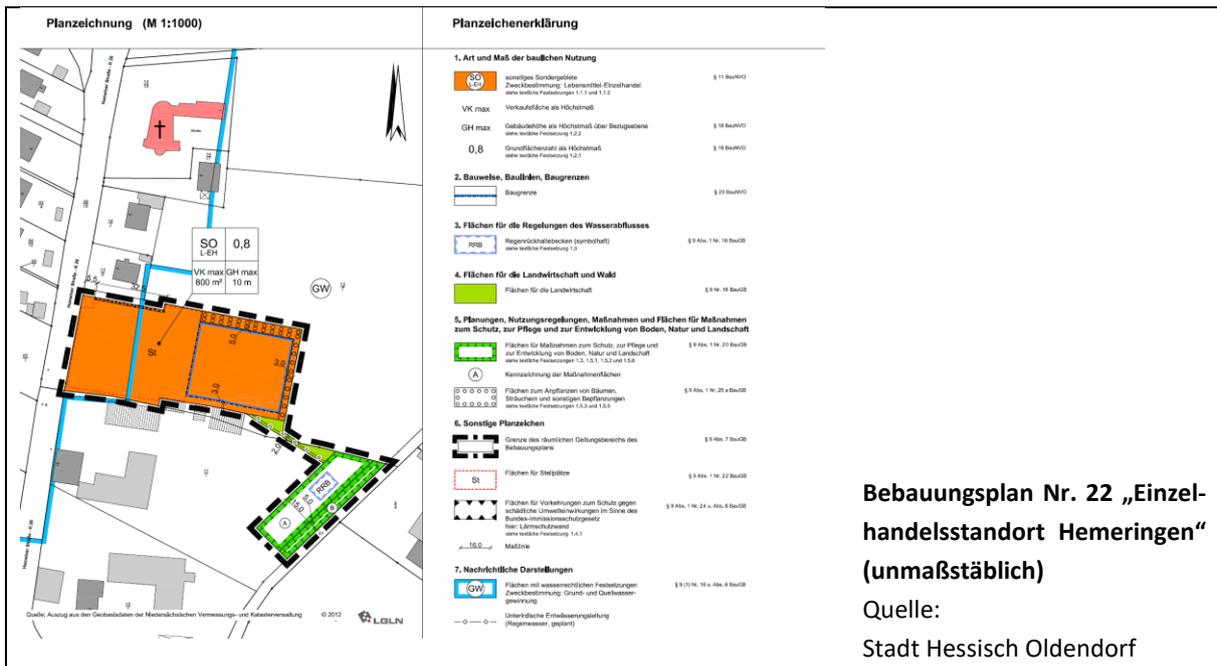
**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

parzellenscharf sind, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt und kein FNP-Änderungsverfahren im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 erforderlich.

4.6 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ und dessen 1. Änderung

Bisher gelten im Plangebiet die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, deren Planzeichnungen nachfolgend abgebildet sind.



Durch den Bebauungsplan Nr. 22 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers mit maximal 800 m² Verkaufsfläche geschaffen. Im Rahmen der 1. Änderung, die am 23.12.2016 Rechtskraft erlangte, wurde die maximale Verkaufsfläche des Einzelhandels auf 850 m² erhöht.

Nachfolgend sind die im Plangebiet **derzeit bestehenden wesentlichen Festsetzungen zusammengefasst dargestellt.**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagengemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Begrünungen und Bepflanzungen.

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,
- Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste aus dem Jahre 2009, die inzwischen durch die Sortimentsliste 2019 ersetzt wurde.

Die maximale *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,8. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m.

Im westlichen Teil des Plangebiets setzt die 1. Änderung des der Bebauungsplans Nr. 22 eine Fläche für Stellplätze fest, zur Anlage der erforderlichen Kundenstellplätze. Östlich davon ist die überbaubare Grundstücksfläche angesiedelt. Dort befindet sich der Lebensmittelmarkt.

Zwischen dem Kundenparkplatz und den nördlich angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück setzt der Bebauungsplan eine 2 m hohe Lärmschutzwand fest. Die erforderliche Länge und Höhe der Wand wurde seinerzeit Schallgutachterlich ermittelt.

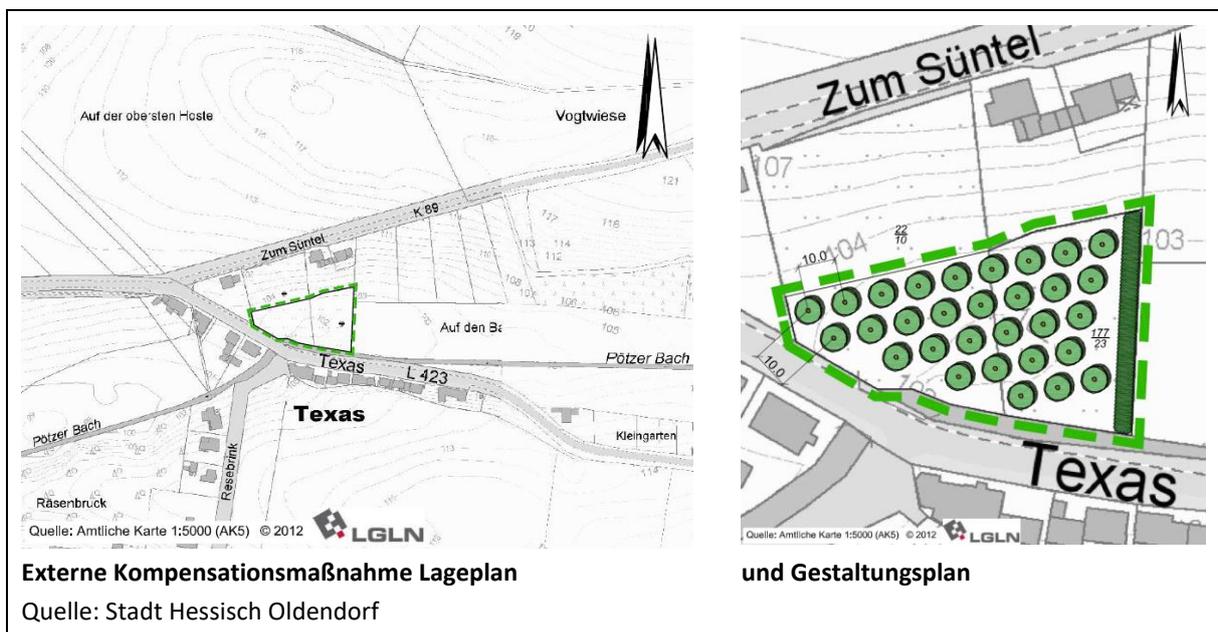
Zur Eingrünung des Baukörpers sind nach Norden und Osten hin Landschaftsgehölzhecken festgesetzt.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 22 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Teil A dieser Fläche umfasst von ca. 825 m², um dort ein ca. 150 m³ umfassendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Teil B ist etwa 300 m² groß, die Fläche B ist in ihrem Habitus zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“, die Grenze der Trinkwasserzone verläuft im Bereich der festgesetzten Stellplätze und wird durch den B-Plan Nr. 22 bzw. dessen 1. Änderung nachrichtlich übernommen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde in Höfingen Texas eine **externe Kompensationsmaßnahme** angelegt. Dort wurde eine Obstwiese angelegt.



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

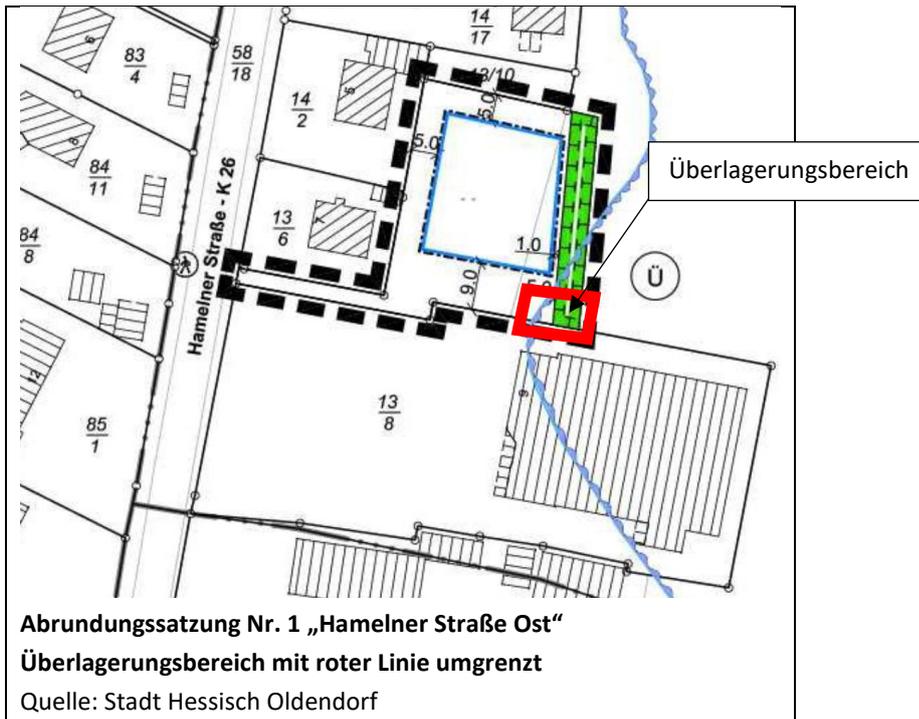
Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans überlagert einen ca. 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1. „Hamelner Straße Ost“, die nördlich anschließt. Die Flächen innerhalb des Satzungsbereich sind bisher noch nicht bebaut worden. Die Planzeichnung dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist nachfolgend mit Kennzeichnung der Überlagerungsfläche abgebildet.

Die Überlagerung betrifft auf etwa 33 m² einen Teil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dort ist die Anlage einer Randbepflanzung als zwei- bis dreireihige Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt, die jedoch noch nicht angelegt worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 22

„Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung wird für den Überlagerungsbereich eine Festsetzung in gleicher ökologischer Qualität treffen.

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 werden die überplanten Grundstücksflächen der § Abrundungssatzung in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung somit aufgehoben.

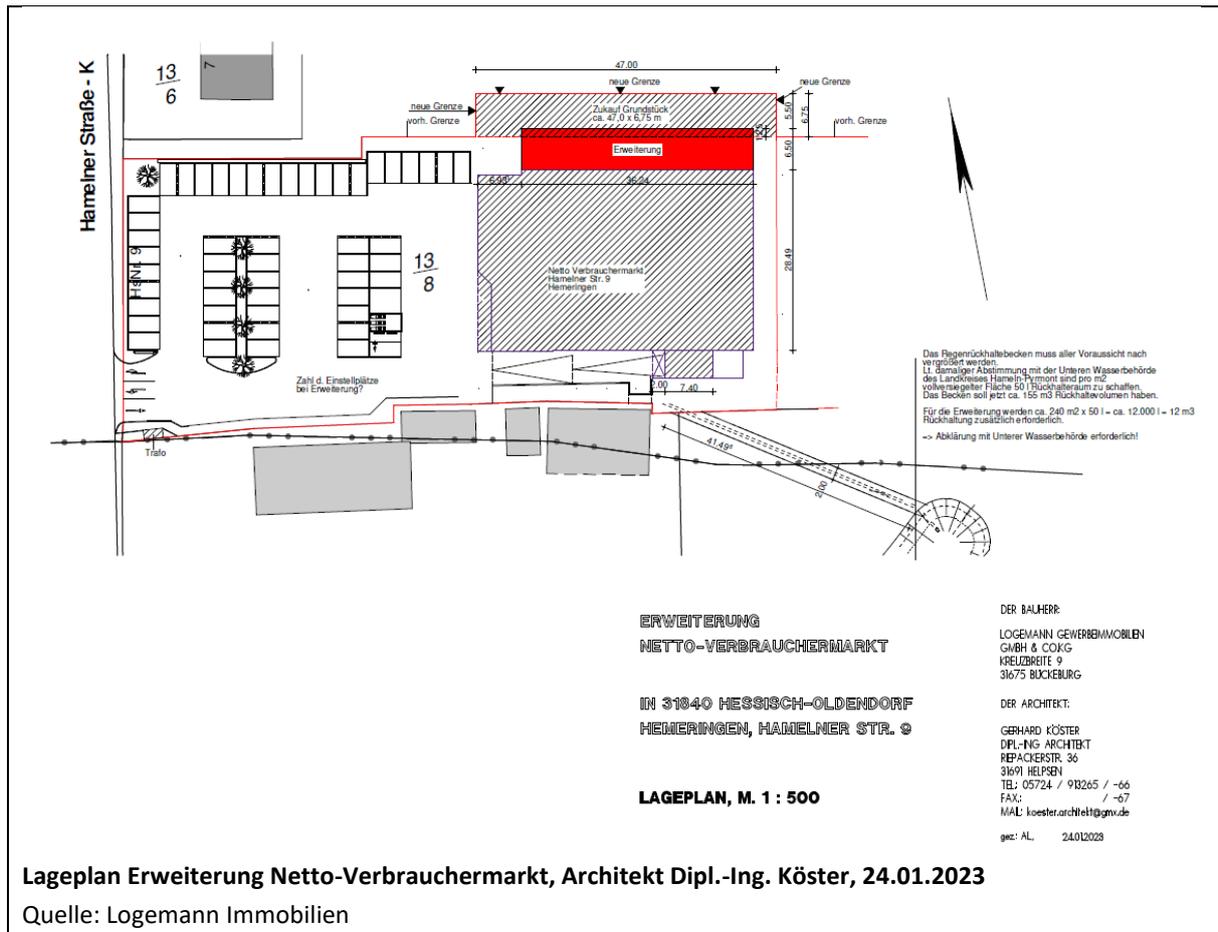


4.7 Projektplanung

Es liegt eine Planung zur Erweiterung des bestehenden Netto-Markts vor, die durch *Architekt Dipl.-Ing-Köster, Helpsen*, erstellt wurde. Diese Planung sieht eine eingeschossige Erweiterung des bestehende Marktgebäudes in nördliche Richtung vor. Hierzu ist ein Anbau mit einer Tiefe von 6,5 m und einer Breite von 36,24 m geplant.

Ursprünglich sollte die Erweiterung mit gleicher Fläche durch einen Anbau auf der Ostseite des Gebäudes erfolgen. Dies hätte sowohl einen Eingriff in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs als auch in das faktische Überschwemmungsgebiet, mit entsprechendem Retentionsraumverlust bedeutet. Da ein Anbau auf der Nordseite nicht in das faktische Überschwemmungsgebiet eingreift, wurde zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes diese Variante gewählt, die nun Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 bildet.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



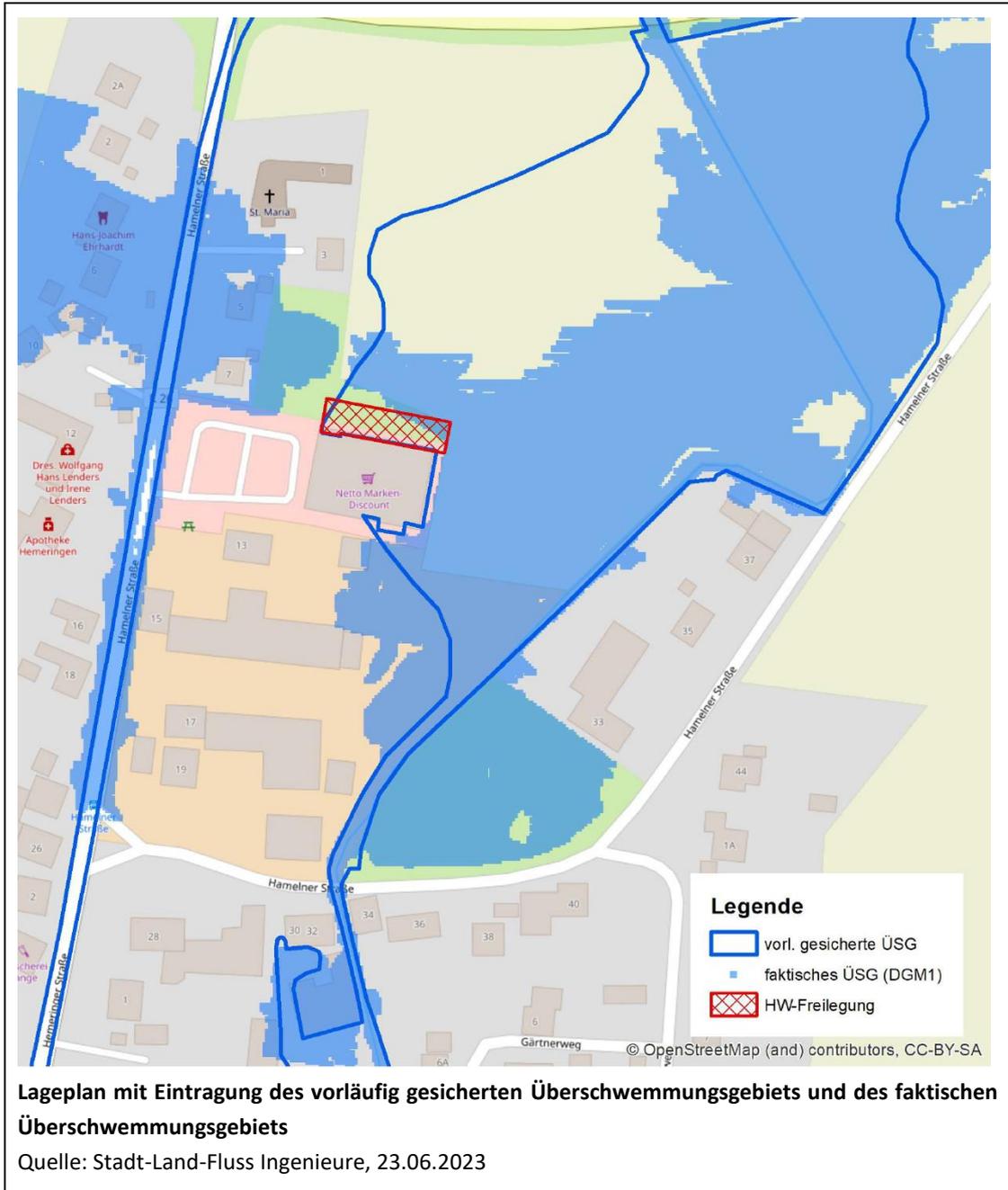
4.8 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Bereich gesetzlicher Überschwemmungsgebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Änderung und Erweiterung eines Bauungsplans, der innerhalb des Überschwemmungsgebiets bereits Baugebiete festsetzt. Die Erweiterung des Plangebiets betrifft allerdings Außenbereichsflächen, welche durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erfasst werden.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



Im Vorfeld dieser Bauleitplanung ist mit dem nachfolgenden aufgeführten Ergebnis überprüft worden, ob die o. g. Voraussetzungen des § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG erfüllt werden können, sodass die zuständige Behörde die Erweiterung des Baugebiets in den Außenbereich bzw. das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinein zuzulassen kann. Zunächst war geplant, das Gebäude in östliche Richtung zu erweitern. Nachdem die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* die Auswirkungen dieser Erweiterungsvariante auf das gesetzliche und faktische Überschwemmungsgebiet überprüft und bewertet hatte, ist nun die Erweiterung des Marktes auf einer Tiefe von 6,5 m in nördliche Richtung geplant (vgl. Kap. 7.4), um bei der Planung die Belange des Hochwasserschutzes so weit als möglich zu berücksichtigen. Damit greift die bauliche Erweiterung nur in geringem Maße in das faktische

Überschwemmungsgebiet ein und auch die übrigen Anforderungen des § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG werden erfüllt.

Gemäß § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Zu 1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden. Um den Lebensmittelmarkt nachhaltig am Standort Hemeringen zu sichern, ist eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² erforderlich. Ein Anbau an das bestehende Gebäude auf der Südseite ist nicht möglich, da die Grenzabstände zum Nachbarn nicht eingehalten werden können und sich dort, auf der lärmabgewandten Seite, die Anlieferung befindet. Außerhalb des Überschwemmungsgebiets könnte deshalb nur eine Erweiterung des Marktes in westliche Richtung erfolgen. Dort befindet sich der Kundenparkplatz mit insgesamt 52 Stellplätzen. Die Stellplätze sind zu Spitzenzeiten annähernd ausgelastet. Würde der erforderliche Anbau westlich angebaut, käme es zum Verlust von etwa 20 Kundenparkplätzen, sodass bei größerer Verkaufsfläche nur noch rd. 32 Kundenparkplätze angeboten werden könnten. Diese Anzahl wäre eindeutig nicht ausreichend.

Gemäß Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO betragen die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf bei Läden 1 Estpl. je 30 – 40 m² Verkaufsnutzfläche und bei Verkaufsstätten i. S. des § 11 (3) BauNVO 1 Estpl. je 10 – 20 m² Verkaufsnutzfläche. *Der Begriff Verkaufsnutzfläche in den Runderlassen zu § 47 NBauO entspricht dem möglichst einheitlichen Vokabular bei unterschiedlichen Nutzungen in einem Gebäude. Zur Berechnung der Verkaufsnutzfläche i. S. der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO kann auf die Ausführungen des BVerwG im Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04 (www.bverwg.de/241105U4C10.04.0) zu § 11 BauNVO verwiesen*

werden, so dass kein Unterschied zwischen den beiden Begriffen Verkaufsnutzfläche und Verkaufsfläche zu sehen ist.⁸ Für den Netto-Markt sind somit etwa 50 Stellplätze nachzuweisen.

- Zu 2. Das neu ausgewiesene Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes und bereits bebautes Baugebiet (*Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel*) an.

Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG

- zu 3. Es ist keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit und es sind auch keine Sachschäden zu erwarten.

Die **STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH** wurde beauftragt, die geforderten hydraulischen Nachweise zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG zu erbringen.⁹

Um festzustellen, ob die Erweiterungsflächen im Falle des maßgeblichen Bemessungshochwassers tatsächlich überflutet werden, wurden die Wasserstandsdaten überprüft. Das Gutachterbüro kommt in Bezug auf die Markterweiterung nach Osten zu folgendem Ergebnis:

Die Höhen im Bereich der geplanten Hochwasserfreilegung für die Erweiterung liegen zwischen 70,91 bis 71,70 m ü. NHN, im Mittel bei 71,34 m ü. NHN. Aus den Unterlagen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs (NLWKN 2017) ergeben sich im Bereich des Verbrauchermarktes folgende Bemessungswasserstände beim HQ₁₀₀: Südlich 71,45 m ü. NHN, östlich 71,34 m ü. NHN und nördlich 71,18 m ü. NHN.

- Zu 4 *Das geplante Vorhaben liegt am linken Rand des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs. Die Hochwasserfreilegung für den Erweiterungsbau liegt im Stromschatten des Bestandsgebäudes. Eine nachteilige Beeinflussung des Abflusses und somit des Wasserstandes ist nicht zu erwarten.*

Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

- Zu 5/6 *Auf Grundlage der Höhendaten des DGM1 und der Verschneidung mit den Wasserständen aus den Berechnungen zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes (vgl. nachfolgendes Bild) wurde das faktische ÜSG ermittelt.*

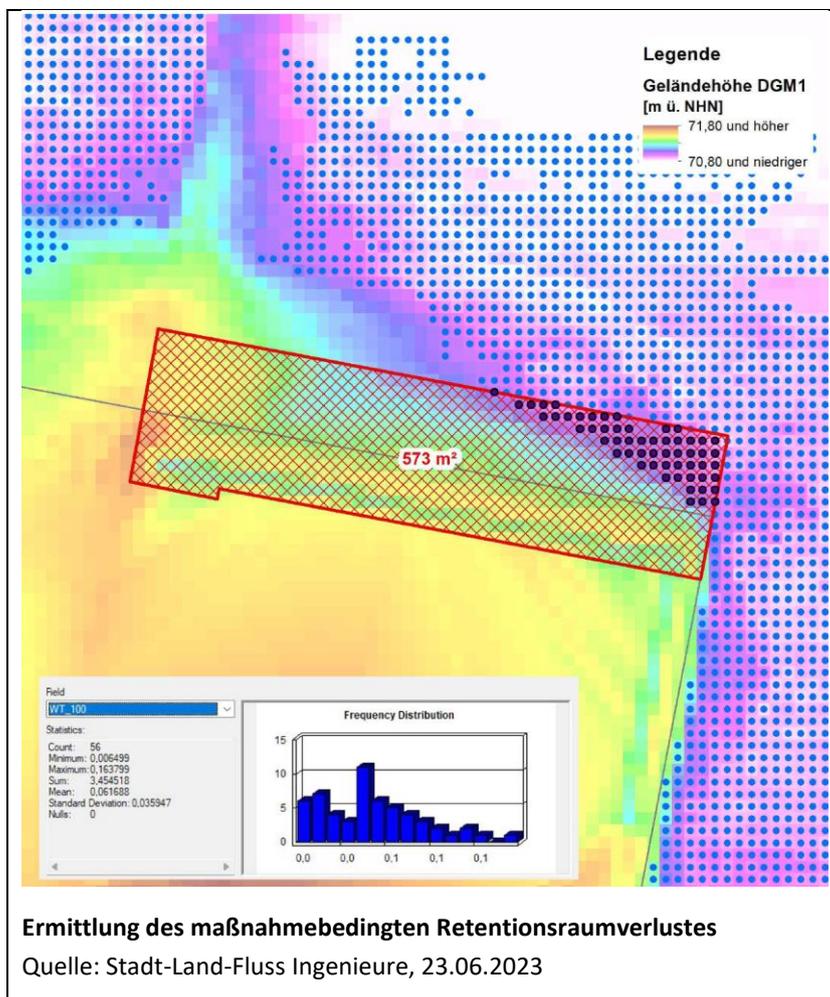
Die geplante Erweiterung und die damit verbundene Geländeaufhöhung beansprucht 573 m² Fläche. Von dieser Fläche liegen jedoch nur im Osten 56 m² innerhalb des faktischen ÜSG. Die mittlere Wassertiefe liegt bei 0,06 m. Der Retentionsraumverlust beträgt somit 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m).

⁸ www.aknds.de Flächen im Bauordnungsrecht – das Umweltministerium stellt klar

⁹ Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG, Fachingenieurdienste Stadt-Land-Fluss, Hannover

Diese Menge ist zwar in Bezug auf den HQ_{100} -Abfluss von $7,4 \text{ m}^3/\text{s}$ des Hemeringer Bachs vernachlässigbar, jedoch gemäß WHG auszugleichen.

Es ist eine Erweiterung bzw. Vertiefung des Regenrückhaltebeckens geplant. Für die ca. 240 m^2 Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes ist nach den Berechnungen des Architekten ein Regenrückhaltevolumen von 12 m^3 erforderlich. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m^2 umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen. Dieses zusätzliche Rückhaltevolumen sollte auch als Ausgleich für den Retentionsraumverlust angesetzt werden.



zu 7 Aus den Erläuterungen zu den vorgegangenen Punkten ergeht, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

zu 8/9 Die OKFF wird mit $71,55 \text{ m ü. NHN}$ über dem maßgeblichen Bemessungswasserstand beim HQ_{100} liegen. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Das Bauvorhaben wird so

errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nachrichtliche Übernahme

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

4.9 Schalltechnische Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 und dessen 1. Änderung wurde aufgrund der vom Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (aufgestellt vom **Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 20.11.2012**, inkl. 1. Nachtrag vom 22.05.2014 und 2. Nachtrag vom 29.04.2015). In dem Gutachten wurden die anlagenbezogenen Geräuschquellen, wie Kunden-PKW, Lüftungs- und Kühltechnik, LKW-Anlieferungen sowie Entladungen berücksichtigt.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass - insbesondere durch PKW-Bewegungen auf dem Anlagengrundstück - Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an dem nördlich gelegenen Wohngebäude Hamelner Straße 7 möglich sind. Es wurden deshalb die folgenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen mit schallgeminderten Rollen und Plastikkappen (Unterbindung von Spitzenpegeln beim Zusammenschieben der Wagen).
- Für die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ist durch umsetzbare und nachprüfbar organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten, dass auf der Stellplatzfläche keine Fahrzeugbewegungen stattfinden (z. B. durch Absperrketten). Während der Tageszeit ist eine uneingeschränkte bestimmungsgemäße Nutzung der Stellplatzfläche zulässig.
- Während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) sind nach dem heutigen Stand der Technik keine LKW – Anlieferung zulässig. (Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.)
- Bau einer lückenlosen Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes zum Wohngebäude Hamelner Straße 7 mit einer Höhe von 2,00 m über nördlich angrenzendem Geländeniveau, einer Länge von 32,30 m und einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB, die dauerhaft funktionstüchtig zu halten ist.

Aus diesen Maßnahmen wurden die Lage und die Höhe der Lärmschutzwand abgeleitet und verbindlich festgesetzt (Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Weitergehende Nutzungseinschränkungen (keine Nachtnutzung) sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Anpassung der textlichen Festsetzung zum Bezugspunkt der zu errichtenden Lärmschutzwand vorgenommen. Diese Notwendigkeit ergab sich aus zwischenzeitlich durchgeführten Detailplanungen zum Bauvorhaben. Abweichend vom o. g. Gutachten, in dem von einer waagerechten / ebenen Ausbildung der Stellplatzfläche ausgegangen war, war das Stellplatzniveau nunmehr in südlicher Richtung teilweise ansteigend geplant (Hochpunkt

Stellplatzfläche bei 71,44 mNN). Damit befand sich die an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Lärmschutzwand an einem Tiefpunkt der Stellplatzanlage (71,30 mNN) und erzielte somit im Vergleich zu den Ergebnissen des o. g. Hauptgutachtens erwartungsgemäß eine verringerte Schallabschirmung. Zudem war aufgrund von Abstimmungen mit der betroffenen nördlichen Nachbarin (Hamelner Straße 7) die Höhe der Lärmschutzwand von 2,00 m nur bezogen auf die nördlich angrenzende, etwas tiefere Geländehöhe (ca. 71,12 mNN) möglich. Im Gutachten war als Bezugsebene das angrenzende Stellplatzniveau (71,30 mNN) angenommen worden. Es ergab sich für die Lärmschutzwand also nunmehr eine Basishöhe von 71,12 mNN und eine Höhe der Oberkante von 73,12 mNN. Daraus berechneten sich für die Lärmschutzwand entsprechende Höhenangaben, die im Bebauungsplan verankert wurden.

Eine weitere Veränderung hatte sich seinerzeit bei der Anordnung der Außenaggregate (Lüfter Kühlsystem) ergeben. Es wurde nunmehr eine erhöhte Schalleistung ($L_{WA} = 77 \text{ dB(A)}$) und auch ein veränderter Standort der Lüfter berücksichtigt. Die übrigen Rechenansätze wurden unverändert aus dem o.g. Gutachten beibehalten (insbesondere keine Nachtanlieferungen, keine Stellplatzbewegungen zur Nachtzeit, Berücksichtigung des Backshops). Die Ergebnisse der Berechnungen mit den oben beschriebenen Veränderungen zeigten am maßgeblichen Wohngebäude Hamelner Straße 7 einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) (vorher 54 dB(A)). Der Immissionsrichtwert Tag für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird damit noch eingehalten.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung

Mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Markts geschaffen werden. Der Parkplatz bleibt genauso wie die Anlieferung unverändert. Die Öffnungs-, Anliefer- und Betriebszeiten bleiben nach Auskunft von Netto ebenso unverändert. Inzwischen hat die Stadt Hessesisch Oldendorf allerdings die Abrundungssatzung Nr. „Hamelner Straße“ aufgestellt. Damit wird östlichen im Anschluss an das Hausgrundstück Hamelner Straße Nr. 7 Wohnbebauung ermöglicht. Diese immissionsschutzrechtlich neue Situation wurde durch das Büro **Bonk-Maire-Hoppmann** schalltechnisch überprüft und beurteilt. Am 06.03.2023 wurde durch das Büro ein **Schallgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 vorgelegt**. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit werden die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Das Gutachten stellt eine umweltbezogene Information dar.

5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Netto-Markt, mit dem vorgelagerten Parkplatz und das Regenrückhaltebecken, welches südöstlich des Marktes angelegt wurde sowie eine nördlich an das bebaute Grundstück angrenzende Erweiterungsfläche.



Luftbild des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung mit Darstellung der geplanten Erweiterung

Quelle: Google, bearbeitet

Die Gebäude- und Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Nördlich und östlich des Marktgebäudes besteht eine einreihige Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Büschen. Auf dem Parkplatz bestehen einige Einzelbäume. Das Regenrückhaltebecken stellt sich als extensive Wiese dar.

Westlich grenzt das Marktgrundstück an die Hemeringer Straße, durch die die verkehrliche Erschließung gewährleistet ist. Die Straße liegt innerhalb der Ortslage und ist den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut.

Nordwestlich und südlich grenzt das Grundstück des Einzelhandelsbetriebs an bebaute Grundstücke. Nordwestlich befindet sich ein Wohnhaus und südlich ein landwirtschaftliches Anwesen. Der erforderliche Schallschutz zur benachbarten Wohnnutzung wird durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand, die zwischen dem Parkplatz und dem Hausgrundstück platziert ist, gewährleistet.

Nordöstlich und östlich weist das Grundstück einen Bezug zur offenen Landschaft auf, da dort landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG). Denkmalgeschützte bauliche Anlagen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Angesichts des wachsenden Konkurrenzdrucks, fortschreitender Konzentrationsprozesse auf dem Einzelhandelssektor und der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus den integrierten innerörtlichen Lagen in die peripheren Räume, ist es zur nachhaltigen Standortsicherung des Lebensmittel-Einzelhandels in Hemeringen erforderlich, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.050 m² zu erhöhen. Dabei geht es in erster Linie darum, die Raumverhältnisse innerhalb der Verkaufsstätte zu verbessern, um den Kundinnen und Kunden, insbesondere zu Einkaufsspitzenzeiten, ein bequemerer Einkauf zu ermöglichen. Die angebotene Produktpalette soll nicht geändert werden.

Dem **städtebaulichen Konzept** und den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung liegt das Vorhaben zugrunde, den bestehenden Netto-Markt in Hemeringen durch einen Anbau um 200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Dieser Anbau soll nördlich an das bestehende Gebäude angefügt werden, um die Belange des Hochwasserschutzes weitmöglich zu berücksichtigen.

Zur freien Landschaft ist die Eingrünung des Baukörpers durch Landschaftsgehölze vorgesehen. Hierbei sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beachten.

Das Regenrückhaltebecken soll im erforderlichen Umfang erweitert werden, so können auch geringfügige Retentionsraumverluste, durch die Landschaftsgehölzpflanzungen, kompensiert werden.

Die Erschließung und die Parkplätze bleiben unverändert.

Mit der Erweiterung des Baukörpers sind zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden, die durch eine zweireihige Landschaftsgehölzhecke ausgeglichen werden sollen.

Dieses sieht den Abriss der bestehenden Bausubstanz und die Errichtung eines neuen eingeschossigen Baukörpers mit östlich vorgelagerten, durch Bäume gegliederten Kundenparkplätzen vor. unmittelbar nördlich des neuen Gebäudes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Zufahrt zum Gelände soll wie bisher über die *Blankschmiede* erfolgen. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die südliche dient gleichzeitig der Anlieferung. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, ist eine

landschaftsgerechte Eingrünung mit Büschen und Bäumen nicht notwendig. Den nördlichen Abschluss des Geländes zum *Reherweg* hin soll weiterhin eine Grünfläche bilden. Anstelle der dort bisher vorgesehenen geschlossenen Gehölzpflanzung soll dort eine extensive Grünfläche als Blühwiese mit einzelnen hochstämmigen Laubbäumen ausgebildet werden, so dass der Einzelhandelsbetrieb vom *Reherweg* noch gut sichtbar ist.

Für den verbleibenden südlich gelegenen Teil des Plangebiets ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Diese kann sich auch im Zusammenhang bzw. unter Einbeziehung der südlich angrenzenden Flächen vollziehen. Diese sind bislang unbebaut und ebenfalls als *Gewerbegebiet* festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan sind außerdem folgende städtebaulichen und sonstigen **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Standortsicherung des Lebensmittel-Markts zur Gewährleistung der Grundversorgung in Hemeringen,
- Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente auf ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß,
- flächensparende Erschließung und Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Beachtung der Anforderungen an die gestalterische Harmonie und die Ortsbildpflege,
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen,
- Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kap. 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ aufgeführt (*kursiv* geschrieben). Hervorgehoben durch **Gelbmarkierung** sind dabei die Festsetzungen, welche gegenüber den bisher rechtskräftigen Regelungen verändert wurden oder neu hinzugekommen sind. Diese werden nachfolgend auch begründet.

Für die übrigen Festsetzungen, welche aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 22 und dessen 1. Änderung unverändert übernommen werden und somit ihre Gültigkeit behalten, ist eine erneute vertiefende Erläuterung nicht erforderlich.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“

Es wird weiterhin ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt.

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen **Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m²** und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:*

- *Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,*
- *Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,*
- *Nebenanlagengemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),*
- *Begrünungen und Bepflanzungen.*

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- *Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,*
- *Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².*

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

Wie bereits dargelegt, soll die maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.050 m² erweitert werden, um den Markt nachhaltig am Standort zu sichern und die Nahversorgung in Hereingen sowie die Versorgung der Südweserdörfer mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Deshalb wird im Zuge dieser 2. Änderung die maximale Verkaufsfläche um 200 m² auf 1.050 m² angehoben.

Die bisherige Verteilung, dass auf maximal 10% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste angeboten werden dürfen bleibt unverändert bestehen. Die Angebotsausrichtung wird somit auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in

Hessisch Oldendorf. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LRÖP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) als kompatibel zu bewerten.

Sortimentsliste

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019, Junker+Kruse, vom August 2019):

Bekleidung

Bücher

Elektrokleingeräte

Elektronik und Multimedia

Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren

Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware

/ Wolle

Hobbyartikel

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel

Musikinstrumente und Zubehör

Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel

Sportbekleidung und Sportschuhe

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel

Der Bebauungsplan übernimmt die aktuelle Oldendorfer Sortimentsliste (Junker+Kruse, vom August 2019)

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wie bisher auch durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- maximale Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die bisher festgesetzte GRZ 0,8 bleibt unverändert bestehen. Sie gewährleistet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und trägt so zur Minderung des Flächenverbrauchs bei.

Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasser-durchlässige Materialien ausgeglichen wird.

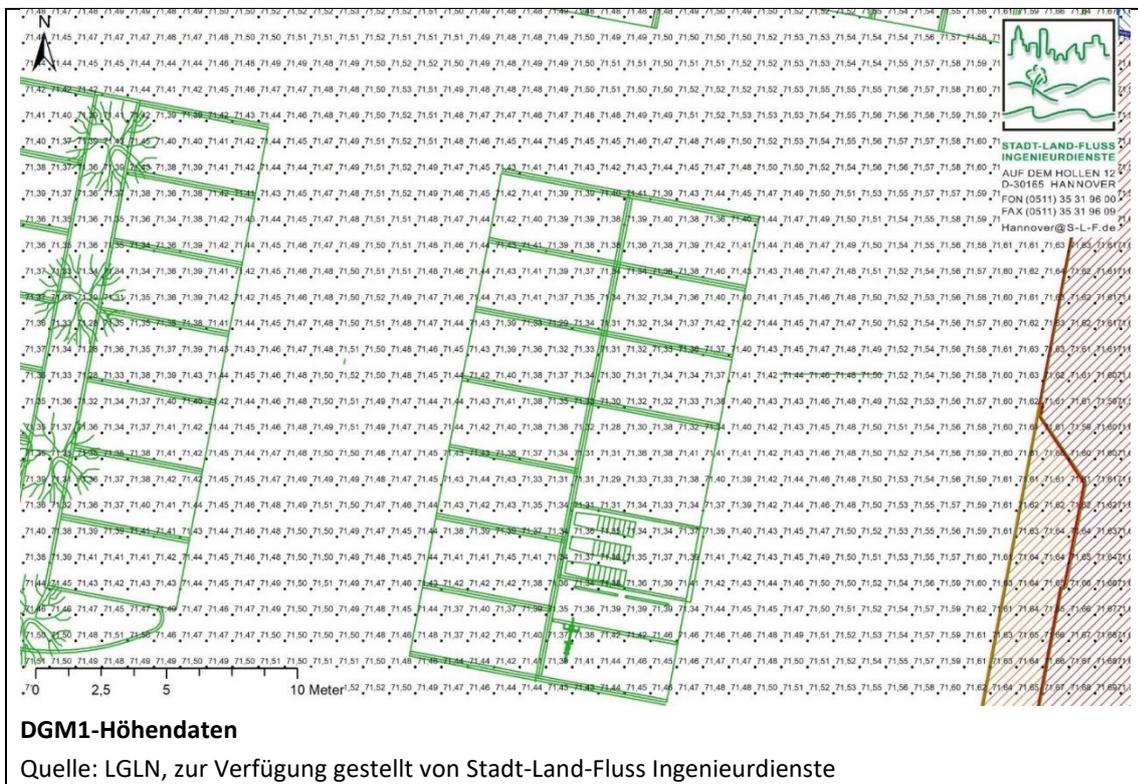
**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Einengung des bebaubaren Bereichs durch das Überschwemmungsgebiet, bleibt die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl auch weiterhin möglich, wenn dies durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird. Dies kann beispielsweise durch Rasengittersteine, offenfüßiges Pflaster oder Schotterrasen erreicht werden. Der Ausgleich kann als erbracht angesehen werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer erreicht wird.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

*Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 10,0 m über Bezugsebene festgesetzt. **Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeöhe von 71,60 m ü. NHN.***

Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m gilt weiterhin.



Bezugsebene zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe war bisher das gewachsene Geländeneiveau (bzw. Oberkante Flächenbefestigung) am höchsten Geländepunkt. Diese Festsetzung entspricht nach aktueller Rechtsprechung nicht dem Bestimmtheitsgebot und dem Gebot der Normenklarheit. Deshalb wird nun die Bezugsebene zur Bestimmung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Der Bezugshöhenpunkt 71,60 m ü. NHN wurde auf Basis der DGM1-Höhendaten festgelegt. festgesetzten NHN-Höhenpunkte orientieren sich am Verlauf des gewachsenen Geländes und wurden durch Vermessung ermittelt. Die Angabe des jeweiligen Höhenpunktes in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) ist im Sinne der aktuellen Rechtsprechung eindeutig bestimmt (vgl. nachfolgende Abbildung).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Das festgesetzte Baufeld orientiert sich am Bebauungsentwurf für die Erweiterung des Netto-Verbrauchermarkts. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wird das bestehende Baufeld in nördliche Richtung erweitert. Dadurch wird die Anordnung und Ausrichtung des neuen Baukörpers eindeutig festgelegt und gewährleistet, dass die der Eingriff in das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des *Hemeringer Bachs*, so gering wie möglich ausfällt.

Flächen für Stellplätze

Die bisher festgesetzten Flächen für Stellplätze werden unverändert übernommen. Hierbei handelt es sich um den bestehenden Kundenparkplatz zwischen der *Hemeringer Straße* und dem Baukörper des Netto-Markts. Eine räumliche Erweiterung der Stellplatzanlage ist nicht möglich und deshalb auch nicht vorgesehen.

7.4 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist zur Aufnahme des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Maßnahmenfläche A

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A (Maßnahmenfläche A) sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens benötigten Flächen mit 3 standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Anlage A des Umweltberichts zu entnehmen.

Gehölzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang

In Bereichen einer notwendigen Neuansaat ist eine Landschaftsrasenmischung für feuchte Verhältnisse zu verwenden. Die gesamte Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen.

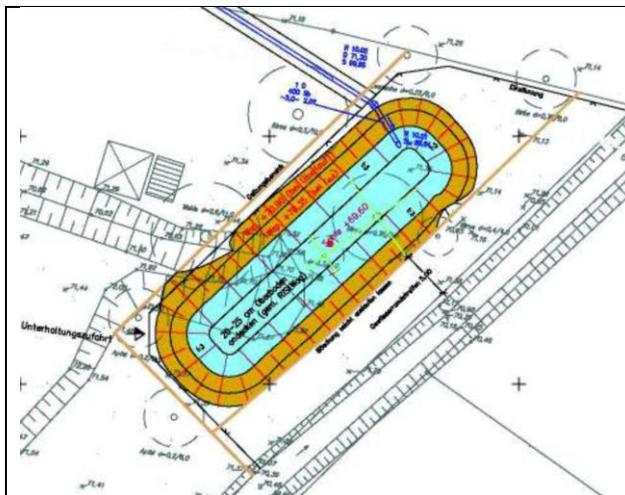
Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche A wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Bereits im Ursprungsplan ist südöstlich des Sondergebiets **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um dort das erforderliche Regenrückhaltebecken anzulegen. Dieses Becken wurde seinerzeit durch das Fachbüro *Weinkopf Ingenieure* mit einem erforderlichen Volumen von 150 m³ geplant und im Bereich der Maßnahmenfläche A angelegt.

Die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden durch das zwischenzeitlich festgelegte vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs durchkreuzt.

Für die ca. 240 m² Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes wird nach den Berechnungen des Architekten ein Rückhaltevolumen von 12 m³ erforderlich. Es wurden 50 l Rückhalteraum je Quadratmeter angesetzt. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m² umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen und den Retentionsraumverlust im Umfang von 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m) auszugleichen. Das derzeitige Regenrückhaltebecken und die für Rückhaltemaßnahmen festgesetzte Fläche sind nachfolgend abgebildet.

Die konkrete Planung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Zuge der Objektplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.



Lageplan zum bestehenden Regenrückhaltebecken

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ (Verfasser Planungsbüro Lauterbach), Planung Weinkopf Ingenieure
Kartengrundlage: LGLN



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung

Quelle: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Kartengrundlage: LGLN

Gewässerrandstreifen Maßnahmenfläche B

Die Maßnahmenfläche B ist von baulichen Anlagen freizuhalten, sowie in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche B wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Da die einmal jährliche Mahd ausreicht, um die Grünfläche in ihrem Habitus zu erhalten, wird der Pflegehinweis entsprechend angepasst. So kann der Bewirtschaftungsaufwand gemindert werden.

7.5 Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen dem Sondergebiet und dem Regenrückhaltebecken setzt der bestehende Bebauungsplan einen schmalen Verbindungsstreifen als *Fläche für die Landwirtschaft* fest. Innerhalb dieser Fläche besteht eine **unterirdische Entwässerungsleitung**, über die das Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt wird und die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Diese Festsetzung bzw. nachrichtliche Darstellung wird unverändert übernommen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über dem nördlich angrenzenden Geländeniveau (71,12 m ü. NHN) und mit einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme der Marktnutzung fertiggestellt ist.

Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung zur Lärmschutzwand wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Lärmschutzwand ist in der festgesetzten Weise bereits errichtet worden. Der Kundenparkplatz wird nicht verändert und auch die Nutzungszeiten und die Nutzungsintensität bleiben unverändert.

Im Bebauungsplan war bisher festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 3 m mit Kletterpflanzen zu begrünen ist. Dies Begrünung konnte nicht realisiert werden, da sich im Fundament Winkelstützen befinden, so dass für Kletterpflanzen keine geeigneten Wachstumsbedingungen bestehen. da die Festsetzung aus diesem Grunde nicht umsetzbar ist, wird sie nicht in diese 2. Änderung übernommen.

7.7 Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist eine einreihige und (2) ist eine zweireihige freiwachsende Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzqualität: Sträucher zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Pflanzabstand: 1,50 m

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Zur Eingrünung des Gebäudekörpers nach Norden und Osten setzt der Bebauungsplan bisher eine einreihige Landschaftsgehölzpflanzung fest, die auch ausgeführt wurden.

Nach Osten hin bleibt die Festsetzung der einreihigen Hecke unverändert.

Nach Norden hin muss die bestehende einreihige Hecke für den Erweiterungsanbau entfernt werden. Es ist eine Neuanpflanzung geplant, die zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung als zweireihige Landschaftsgehölzhecke auszuführen ist.

Wie bereits beschrieben, überlagert der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 einen 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung. Auf einer Fläche von ca. 32,5 m² ist dort die Anlage einer zwei- bis dreireihigen Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt, um die künftige Bebauung innerhalb des Satzungsbereichs in das Landschaftsbild einzubinden. Darüber hinaus übernimmt sie Ausgleichsfunktion.

Da die Pflanzfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt ist, kann dort tatsächlich nur eine zweireihige freiwachsende Hecke zur Ausführung kommen. Die Pflanzung ist noch nicht angelegt worden, da ihre Herstellung an den Zeitpunkt der Baumaßnahme innerhalb des § 34-Satzungsbereichs gekoppelt ist.

Die festgesetzte zweireihige Landschaftsgehölzhecke wird für den Überlagerungsbereich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 übernommen. Zusätzlich wird am nördlichen Rand des Plangebiets und im übrigen Teil der Überlagerung mit der § 34-Satzung ebenso eine zweireihige Landschaftsgehölzhecke festgesetzt, so dass die Einbindung des Marktgebäudes gegenüber der bisher im *Sondergebiet* festgesetzten einreihigen Hecke verbessert wird.

Ein Rückschnitt ist nur nach vorheriger Einwilligung durch das Naturschutzamt möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme des laut B-Plans vorgesehenen 5 m breiten Streifens ausschließlich durch die geplante 2-reihige Pflanzung erforderlich ist, um die Funktionen für das Ortsbild/ Landschaftsbild zu erfüllen.

Da es sich um Anpflanzungen am Siedlungsrand handelt, sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzscheiben sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 6 m² sind durchlässig zu halten). Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen.

Gehölzqualität: Bäume als Hochstamm, zweimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang.

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer Campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind bereits realisiert worden.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.700 m ²
davon	
Stellplatzfläche ca.	(2.018 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 1 (einreihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(135 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 2 (zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(236 m ²)
Flächen für die Landwirtschaft	144 m ²
Fläche für Maßnahmen A	878 m ²
Fläche für Maßnahmen B	236 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.958 m²

9 Erschließung, sonstige Auswirkungen und sonstige Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Der Lebensmitteleinzelhandel liegt in städtebaulich integriert innerhalb der Ortslage von Hemeringen und ist dementsprechend gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Plangebiet ist über die *Hamelner Straße* gut an das regionale **Straßenverkehrsnetz** angeschlossen.

Der Stadtteil Hemeringen ist über die Öffis-Buslinien 24 und 28 an das **ÖPNV-Netz** angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. befindet sich mit der Haltestelle

9.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz und das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Träger der **Stromversorgung** sind die Stadtwerke Hameln Weserbergland.

Träger der **Gasversorgung** ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Abwasserentsorgung** erfolgen durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf.

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Grundversorgung ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³ /h) vorhanden ist;
- die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist vor einem Bauvorhaben vom Bauherrn das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Im Untergrund des Standorts Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen s 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gern. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und

Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

9.5 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

9.6 Hinweis zum Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets, welcher durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet ist, liegt im Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

9.7 Hinweis zum Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

9.8 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem 3 km breiten Hubschrauberkorridor. Aus diesem Grunde ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

9.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli). Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrämnungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus Bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken.

Im Vorfeld geplanter Abbrucharbeiten sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

9.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mahdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und zu tolerieren.

9.11 Hinweis zur bestehenden externen Kompensationsfläche in Höfingen Texas

Zum Ausgleich der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurden im Stadtteil Höfingen eine Obstwiese und eine durchgängige zweireihige Heckenpflanzung als externe Kompensationsfläche angelegt. Dort sind Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstämme im Verband von 10 x 10 m angepflanzt worden. Die Sicherung der externen Maßnahme und die extensive Pflege sind über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.12 Hinweis zur Innenbereichssatzung

Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgehoben.

9.13 Hinweis zum Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

10 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen fest.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten

11 Anhänge

- Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, November 2023,
- Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023,
- Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG, Fachingenieurdienste Stadt-Land-Fluss, Hannover,
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, BMH, 06.07.2023.

B UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB

12.	Einleitung	47
12.1	Lage im Raum und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	48
12.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	49
12.2.1	Fachgesetze	49
12.2.2	Regionalplanung und Bauleitplanung	50
12.2.3	Naturschutz und Landschaftsplanung	50
12.2.4	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	51
13.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basiszenario) und der Umweltauswirkungen	52
13.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)	53
13.1.1	Potentielle natürliche Vegetation (PNV).....	53
13.1.2	Flora.....	53
13.1.3	Fauna	55
13.1.4	Biologische Vielfalt	55
13.2	Schutzgüter Boden und Fläche	57
13.3	Schutzgut Wasser	59
13.4	Schutzgut Klima und Luft	59
13.5	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	60
13.6	Schutzgut Landschaft.....	60
13.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
13.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete	62
13.9	Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	62
13.10	Wechselwirkungen	64
14.	Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
14.1	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	64
14.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
14.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
15.	Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz	67
15.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	68
15.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	69
15.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	70
15.4	Spezieller Artenschutz	70
16.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	71
17.	Zusätzliche Angaben	71
17.1	Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	71
17.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring	72
18.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73
19.	Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen	74

Vorbemerkung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurde 2014 vom Planungsbüro Lauterbach (Hamel, das Büro ist erloschen) ein Umweltbericht erarbeitet (Stand Februar 2014). Da es sich bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans um eine Erweiterung des mittlerweile bestehenden Einzelhandelsstandorts des Netto-Marktes von 850 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche handelt und sich die Rahmenbedingungen sowie die örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebiets seither nicht wesentlich geändert haben, werden in dem vorliegenden Umweltbericht die grundsätzlichen Aussagen übernommen.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets greift in geringem Umfang in den nördlich liegenden Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ein. Damit dort zukünftig die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten können, wird die Abrundungssatzung Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

Die die übernommenen Textpassagen sind blau kenntlich gemacht.

12. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll dazu beitragen, dass die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis des Umweltberichtes soll bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt werden und als Instrument für die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB dienen. Ferner ist der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in die jeweilige Planbegründung aufzunehmen, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung wird erforderlich, um die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans festgeschriebenen Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.050 m² erweitern zu können. Zudem wird die nördlich bereits realisierte Fläche für Anpflanzungen, die auch dem Ausgleich dient, durch die Erweiterung des Sondergebiets überplant. Sie verschiebt sich nach Norden und überlagert teilweise den Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“. Im Überlagerungsbereich werden die Festsetzungen der Abrundungssatzung aufgehoben.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich im Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser nicht parzellenscharf ist und die Geltungsbereichsgrenze sich nur geringfügig verschiebt.

Die Bauleitplanung wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

12.1 Lage im Raum und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 a)

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf östlich der Hamelner Straße (K 26).

Der Änderungsbereich grenzt direkt nördlich an den vorhandenen Netto-Markt an, der Geltungsbereich umfasst das alte *Sondergebiet* incl. der *Flächen für Anpflanzungen*, Teile der angrenzenden Wiese sowie eine kleine Fläche des Geltungsbereichs der angrenzenden Abrundungssatzung.



Blick über den Erweiterungsbereich (Hecke und angrenzende Ackerfläche), die Weide im Vordergrund gehört zur Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, die teilweise von der Planung überlagert wird.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung wird mit der Zielsetzung aufgestellt, den existierenden Nahversorgen durch Erweiterungsmöglichkeiten planerisch abzusichern.

Der Bebauungsplan wird wieder ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer max. Überschreitung bis GRZ 0,85 – wenn die Überschreitung wasserdurchlässig ausgebildet wird – festsetzen. Die Verkaufsflächenzahl erhöht sich auf max. 1.050 m², die Gebäudehöhe bleibt auf max. 10 m Höhe begrenzt. Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sind Teil des SO, die das Gebäude im Norden und Osten zur Landschaft in eingrünen sollen. Die Baugrenze verschiebt sich durch die neuen Festsetzungen 6,5 m nach Norden.

Der Aufhebungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, der dort eine *Maßnahmenfläche* für Gehölzpflanzungen festsetzt, wird von *Flächen zum Anpflanzen* überlagert.

Die Grenzen des Trinkwassergewinnungsgebietes (Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“) und die Grenze des Überschwemmungsgebietes *Hemeringer Bach* werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,6 ha, wovon ca. 621 m² die Erweiterungsfläche betreffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Kapitel 3 der Begründung beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

Genaue Angaben zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7 und in der Planzeichnung zu finden. Weitergehende Beschreibung des Planungskonzepts sowie Ziel und Zweck der Planung erfolgt in Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan.

12.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 b)

12.2.1 Fachgesetze

Die Zielvorgaben der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben der einzelnen Fachgesetze fließen in die Analyse und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a, b, c und d BauGB ein. Die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind im Kapitel 1 der Begründung aufgeführt.

Die Umweltschutzziele folgender Fachgesetze fließen zur Beachtung in den Umweltbericht mit ein:

- **Baugesetzbuch (BauGB):** § 1, Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** und das
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz, abgelöst vom Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG):**
Die beiden Gesetze regeln die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):**
Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft

einwirken dürfen. Im vorliegenden Fall sind die vorallem die Geräuschemissionen vom Feuerwehrstandort auf die umliegende Wohnbebauung und den Schulstandort relevant.

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BImSchG):**

Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG):**

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

- **Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem):**

Die Richtlinien der Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich insbesondere für den Artenschutz streng geschützter und besonders geschützter Arten sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):**

Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Die untere Denkmalbehörde ist zu unterrichten.

12.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung

Die Belange der Regionalplanung werden in Kapitel 4.1 der Begründung beschrieben. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist Hessisch Oldendorf im **RRÖP-Entwurf von 2021** als *Grundzentrum* festgelegt.

Der genehmigte **Flächennutzungsplan** der Stadt Hessisch Oldendorf stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein *Sondergebiet* dar, der eigentliche Erweiterungsbereich wird als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, ist aber zu klein, um zeichnerisch für eine Änderung des Flächennutzungsplans, die nicht parzellenscharf ist, dargestellt zu werden (siehe auch Kapitel 4.5).

12.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert ein genehmigter **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 2001, der zurzeit aktualisiert wird.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein gesetzlich geschützter Bereich gemäß Naturschutzgesetzgebung betroffen. Das gesamte Gebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Haarbach“. In der Karte „Zielkonzept“ und „Hinweise für die Bauleitplanung“ sind im Landschaftsrahmenplan für den Bereich keine besonderen Ziele dargestellt.

Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

Ein **Landschaftsplan (LP)** liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

Das Plangebiet liegt - wie auch das gesamte Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf - im **Naturpark Weserbergland**.

Die Flächen des Plangebietes grenzen nicht an ein Naturschutzgebiet, im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG (ehemals § 28a-Biotope) vor.

Fachgutachten

Es wurden seinerzeit für die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Geotechnisches Gutachten für das BV Neubau eines Netto-Marktes Hamelner Straße, 31840 Hess. Oldendorf, erstellt für Oevermann Grundstücks- und Projektentwicklung, gpd Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro - ARKE, 2011
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, Stadt Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen, Ansiedelung eines Netto- Marktes, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 2013
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover: „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen auf einem Baugrundstück durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe in Hessisch Oldendorf OT Hemeringen“ (Stand 05.11.2013).

Aktuell wird zum bestehenden Schalltechnischen Gutachten eine Ergänzung durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann*¹ erarbeitet, da die bestehende Schallschutzmauer durch die nun angrenzende Abrundungssatzung mit der Möglichkeit von Wohnbebauung ggf. erweitert werden muss.

Das Büro Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste legte eine Berechnung des Retentionsraumverlustes im Überschwemmungsgebiet durch die Erweiterung vor².

Die Inhalte der Gutachten werden in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt.

12.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht Angaben über die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen zu machen.

Die Belange der in Kap. 12.2.1 genannten einschlägigen Fachgesetze werden in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern berücksichtigt. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Hameln-Pyrmont (LRP 2001) fließen bei der Darstellung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Arten, Biotope und biologische Vielfalt mit ein.

¹ Schalltechnisches Gutachten

² Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste (2023): Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen - Hydraulische Nachweise vom 23.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG; Hannover.

Es wurden die in Kapitel 12.2.3 genannten Fachgutachten erarbeitet. Eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt, da es direkt an den Nettomarkt angrenzt und keine besondere Relevanz für die Fauna besitzt. Die angepflanzte Hecke ist noch zu klein, um als Brutbiotop zu dienen. Die restlichen Flächen sind versiegelt. Es kann insgesamt mit dem üblichen Spektrum der Avifauna sowie der Fledermäuse dorfnaher Strukturen und Intensiv-Ackerflächen gerechnet werden.

Zur Ergänzung der Grundlagenermittlung wurden die Angaben des NIBIS-Kartenservers sowie der Umweltkarten des MUEBK abgerufen (abgerufen im Mai 2023).

13. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 a und 2 b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander in Verbindung mit den Vorgaben der planerischen Rahmenbedingungen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Der Bestand und die Analyse der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der in Kap. 15.1 beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung **hoch**
⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgüter
- Risiko/Beeinträchtigung **mittel**
⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung **vorhanden/gering**
⇒ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung **nicht vorhanden/keine**

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf die verbal-argumentative, ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen erfolgt in Anlehnung nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“ (Umweltbundesamt 2001). Abschließend werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB die Auswirkungen nach baubedingten und betriebsbedingten Faktoren tabellarisch dargestellt.

Basisszenario und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sind teilweise dem Umweltbericht der ersten Fassung des Bebauungsplan Nr. 22 entnommen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013)³. Hierzu siehe auch Kapitel 15.2.

13.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)

13.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist die Pflanzengesellschaft, die sich als höchst entwickelte Vegetation auf Grundlage der natürlichen Standortfaktoren, dem biotischen Besiedlungspotential und den anthropogenen Einflüssen einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte (KOWARIK 1987)⁴.

Laut PNV-Karten des NLÖ (2003)⁵ auf Grundlage der BÜK 50 wären im Plangebiet der Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald zu erwarten.

13.1.2 Flora

Basisszenario Flora

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Rote-Liste-Region 8.2 „Weser- und Weser-Leinebergland“. Biogeografisch wird es dem Hügel- und Bergland (H) in der kontinentalen Region Niedersachsen (KON) zugeordnet.⁶

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Einzelhandelsstandort mit Verkaufsgebäude, Parkplatzflächen und dem die Gebäude eingrünenden Pflanzstreifen sowie einen Teil der nördlich angrenzenden Ackerfläche. Die Erweiterung des Gebäudes betrifft die nördlich des Marktgebäudes liegende Gehölzpflanzung, die als *Fläche zum Anpflanzungen* festgesetzt ist.

Im Mai 2023 wurde eine einmalige Begehung zur Erfassung des Biotoptypenbestandes durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER durchgeführt, die Kartierung orientiert sich am Kartierschlüssel v. Drachenfels (2021)⁷.

Die Gehölzpflanzung besteht aus einer gemischten Pflanzung einheimischer Gehölze der festgesetzten Artenliste.

³ **Niedersächsischer Städtetag** (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage; Hannover.

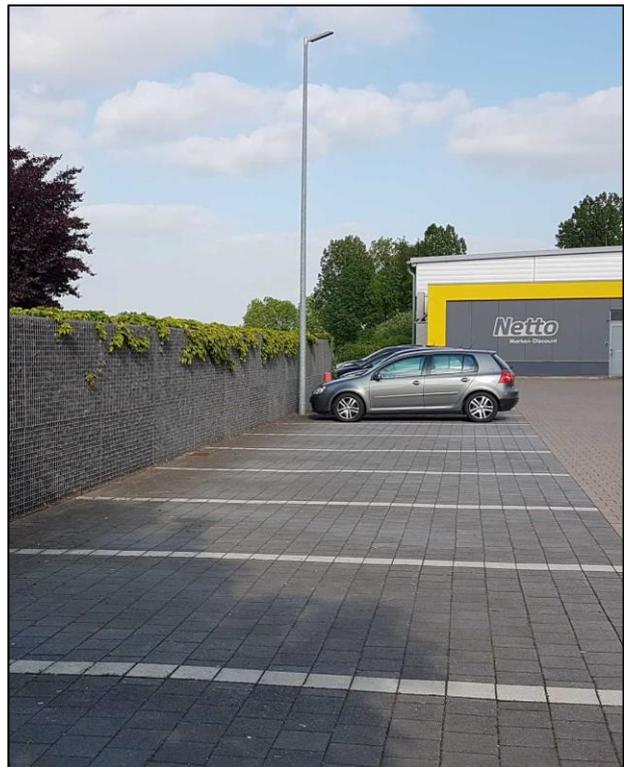
⁴ **KOWARIK (1987)**: Kritische Anmerkungen zum theoretischen Konzept der potentiellen natürlichen Vegetation mit Anregungen zu einer zeitlichen Modifikation.- Tuexenia 7; Göttingen.

⁵ **PNV-Karten** für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLÖ; Hannover 1/2003.

⁶ **Umweltkarten Niedersachsen**: Naturräumliche Regionen und Unterregionen DTK 50.

⁷ **Drachenfels, v. Olaf (2021)**: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



Links die vorhandene Heckenpflanzung, rechts die Lärmschutzmauer, die die angrenzende Wohnbebauung vor Verkehrslärm schützen soll.

Die Ackerfläche (AL) war zum Zeitpunkt der Kartierung mit Getreide eingesät.

Im Norden und Osten grenzen im weiteren Verlauf Ackerflächen an, westlich schließen die Grundstücke der Hamelner Straße Nr. 5 und 7 an.

Biotoptypen im Geltungsbereich

Code	Kürzel	Biototyp	Wertfaktor	Fläche
11.1.2	AL	Basenarmer Lehmmacker	1	385 m ²
12.2.1	BZE	Ziergehölz aus heimischen Gehölzarten	3	236 m ²
Gesamtfläche				621 m²

Code, Kürzel und Biotoptypenbezeichnungen nach v. Drachenfels (2021), Wertfaktor nach Nds. Städtetagmodell (2013)

Bewertung Flora

Das gesamte Plangebiet stellt sich überwiegend als versiegelte Fläche mit Parkplatz und Einzelhandelsgebäude dar. Nördlich und östlich schließen sich noch relativ junge Gehölzpflanzungen an. Die neu hinzukommenden Flächen stellen sich als Ackerfläche dar. Ein Teil der Ackerfläche ist Bestandteil der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ nach § 34, die dort eine Maßnahmenfläche für eine Heckenpflanzung festsetzt. Diese Vorgaben sind für die Beurteilung maßgeblich.

An unversiegelter Fläche sind daher nur die vorhandene Eingrünungspflanzung nördlich des Marktgebäudes, die als einreihige Heckenstruktur ausgeführt ist, sowie eine Streifen Ackerfläche mit angrenzendem Ackerrandstreifen betroffen.

Gemäß den Kartierungsergebnissen kann das Vorkommen geschützter Biotope und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Besondere standörtliche Gegebenheiten (z. B. wechsellasse, nasse oder auch trockenwarme Standorte) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Vorherrschend sind nährstoffreiche, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechend artenarme Vegetationsbeständen.

13.1.3 Fauna

Basisszenario Fauna

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse auf potenziell vorkommende Arten getroffen werden. Es sind für die geschützte Gruppe der Vögel die Arten der sog. Ubiquisten der siedlungsnahen Bereiche mit einer relativ breiten Standortamplitude anzutreffen. Aufgrund der hohen Versiegelung sind aber kaum Vogelarten anzutreffen. Auch für andere Tierartengruppen sind die überwiegend vegetationslosen, versiegelten Flächen nur von sehr geringer Bedeutung, als Nahrungs- oder Bruthabitat spielen sie keine Rolle. Die Gehölzpflanzungen sind noch jung, können aber bereits für heckenbewohnende Vögel die Funktion als Lebensraum übernehmen. Bodenbrütende Vogelarten kommen auf den Wiesen- oder Ackerflächen nicht vor, sie sind zu kleinräumig und zu dicht an vertikalen Strukturen.

Bewertung

Der Bereich des Einkaufsmarkts wird zukünftig nur noch in den begrünten Randbereichen einen Biotopwert aufweisen. Dieser im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzte, zu begrünende Randstreifen wird mit einheimischen Sträuchern bepflanzt. Durch die Lage zwischen Markt und landwirtschaftlicher Nutzfläche wird hier jedoch ein gewisser Wert für einheimische Brutvögel entstehen.

Während der Bauphase ist der Biotopwert gering.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes führt voraussichtlich nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere.

13.1.4 Biologische Vielfalt

Basisszenario Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt, auch Biodiversität genannt, versteht man die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die heutige biologische Vielfalt hat sich im Laufe der Erdgeschichte entwickelt und hat zu artenreichen und hochkomplexen Ökosystemen in den Weltmeeren und auf den Kontinenten geführt. Für die Menschen ist die Biodiversität ein Garant für Lebensqualität und eine der wichtigsten Lebens- und Überlebensgrundlagen, sie profitieren und leben von der biologischen Vielfalt und sind ein Teil davon (aus: Bayerische Akademie für Naturschutz

und Landschaftspflege 2017⁸). Die Bewahrung der Artenvielfalt ist eines der zentralen Ziele des Naturschutzes. Damit wird auch der Erhalt der Vielfältigkeit der Ökosysteme, also der Lebensräume der Arten verstanden.

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) des Plangebietes ist insgesamt als gering zu werten. Die Wertigkeit von Ackerflächen hat eine geringe Bedeutung (Wertfaktor 1), die der Wiesenfläche sowie die Gehölzpflanzungen erreichen eine mittlere Bedeutung (Wertfaktor 2 bis 3).

Die versiegelten Flächen und Gebäude haben keine Bedeutung für Flora und Fauna (Wertfaktor 0).

Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützte Biotope zu rechnen.

Umweltauswirkungen

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zerstörung von Lebensräumen, insbesondere das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung vorbereitet. Insgesamt können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8 und einer Überschreitung bis 0,85 zusätzlich gut 200 m² Fläche bebaut bzw. versiegelt werden.
- Die betroffene, einreihige, junge Gehölzpflanzung verschiebt sich nach Norden und wird als zweireihe Hecke festgesetzt.
- Die Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich um eine an die vorhandene Bebauung anschließende Fläche handelt.
- Der Siedlungsrand verschiebt sich geringfügig in die offene Landschaft.
- Das Plangebiet hat eine geringe Habitatfunktion für Brutvögel und Fledermäuse. Mit Bodenbrütern ist aufgrund der Kleinflächigkeit des zusätzlich in Anspruch genommenen Bereichs und ihrer Meidedistanz durch die direkte Nähe zur angrenzenden Bebauung nicht zu rechnen.
- Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Bewertung Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von gefährdeten bzw. geschützten Tier- und Pflanzenarten: **nicht vorhanden/keine**

Zerschneidung/Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt: **nicht vorhanden/keine**

⁸ <https://www.anl.bayern.de> (abgerufen am 24.11.2020).

13.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Basisszenario Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weseraue. Hier haben sich in der Weichsel-Kaltzeit Schluff/Löss, Lösslehm und Schwemmlöss abgelagert. Daraus haben sich unter Grundwassereinfluss Gleye entwickelt. Es handelt sich um Böden mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotential. Teilweise ist der Boden durch Versiegelungen oder intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorie: hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

Ingenieurgeologisch weist der Bereich eine gute Tragfähigkeit auf.

Laut Angaben des LBEG handelt es sich bei dem Untergrund des Plangebietes um nicht setzungs- und hebungsempfindliche Fest- und Lockergesteine mit der üblichen, lastenabhängigen Setzung gut tragfähiger Fest- und Lockergesteine. Für Erdarbeiten nach DIN 18300 wird als vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m Tiefe die Bodenklasse 4 = mittelschwer lösbarer Bodenart angegeben. Es wird seitens des LBEG darauf hingewiesen, „ ... dass die "Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 1:50 000" eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997 2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997 2/NA:2010-12 nicht ersetzen kann.“⁹

Es sind keine Angaben zu Erdfall- oder Senkungsgebieten auf der Gefahrenhinweiskarte des NIBIS-Kartenservers zu finden.¹⁰

Altlasten sind im NIBIS-Kartenserver für das Plangebiet selbst nicht aufgeführt.

Basisszenario Fläche

Die **Flächen**inanspruchnahme beträgt durch die Bauleitplanung ca. 0,6 ha Fläche, wovon der größte Teil bereits durch ein Sondergebiet überplant und bereits umgesetzt ist. Nur ein geringer Bereich von ca. 304 m² unversiegelter Ackerfläche wird durch die Planung zusätzlich in Anspruch genommen.

Die vorhandene Heckenstruktur, die aktuell als einreihige Hecke ausgeführt ist, verschiebt sich auf die benachbarte Ackerfläche und wird als zweireihige Hecke festgesetzt. Der Bereich der Abrundungssatzung nach § 34, der in die vorliegende Planung miteinbezogen wird, ist bereits als zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt bestehen.

⁹ NIBIS® Kartenserver (2021): *Ingenieurgeologie, Bodenklassen für Erdarbeiten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 02.06.2022).

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2021): *Ingenieurgeologie, Gefahrenhinweiskarte*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 02.06.2022).

Bedarf an Grund und Boden

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.700 m ²
davon	
Stellplatzfläche ca.	(2.018 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 1 (einreihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(135 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 2 (zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(236 m ²)
Flächen für die Landwirtschaft	144 m ²
Fläche für Maßnahmen A	878 m ²
Fläche für Maßnahmen B	236 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.958 m²

Der genaue Bedarf an Grund und Boden ist auch in Kap. 9 der Begründung (städtebauliche Werte) dargestellt.

Umweltauswirkungen Boden und Fläche

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ von 0,8 und einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85) werden Neuversiegelungen von über 200 m² vorbereitet.
- Insgesamt beträgt die Versiegelungsrate dieser Bauleitplanung fast 4.000 m².
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphasen sind möglich, die Gefahr ist aber eher als gering einzustufen.

Bewertung Böden und Flächen

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung: **gering**

Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Erosion: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag: **vorhanden/gering**

Gefahren von Erdfällen: **nicht bekannt/keine**

Altlasten und damit verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden: **aktuell nicht bekannt**

13.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario Wasser

Grundwasser: Das Plangebiet liegt teilweise in der **Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Haarbach“**. Bei allen Maßnahmen ist die Verordnung des Schutzgebietes zu beachten. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering anzusetzen (<100 mm/a). Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an, sondern verläuft im Festgestein. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie).

Als Vorbelastung ist neben der vorhandenen Versiegelung die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen.

Oberflächengewässer: Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden, östlich verläuft in ca. 65 m Entfernung der Hemeringer Bach. Dieser wird durch die Planung aber nicht direkt tangiert.

Es besteht aktuell kein Gefährdungspotential des Grundwassers durch Deponien, Nutzungen u. ä. in diesem Bereich.

Der Erweiterungsbereich des Nettomarktes liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des *Hemeringer Baches*. Für den Retentionsraumverlust bei Umsetzung der baulichen Planung hat das Planungsbüro STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDINSTE eine Höhenermittlung durchgeführt, um das faktische Hochwassergebiet für die Erweiterung des Nettomarktes zu ermitteln. Die Höhenmessungen ergaben, dass das Plangebiet mit seinen Geländehöhen über den ermittelten Höhen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im östlichen Erweiterungsbereich bewirkt einen Retentionsraumverlust von 3,4 m³. Dieser Retentionsraumverlust muss ausgeglichen werden. Dies erfolgt durch zusätzliche Abgrabung im Zusammenhang mit der Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ausgeglichen. Eine ausführliche Darlegung des Gutachtens zum Überschwemmungsgebiet erfolgt in Kapitel 4.8 der Begründung.

Bewertung

Beeinträchtigung des Grundwassers: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung des Retentionsvermögens: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten: **nicht vorhanden/keine**

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördenbereich“ mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief. Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die Ortslage bestimmt. Dementsprechend ist das Klima dem Klima „kleinere Ortslagen“ zuzuordnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage ist die klimaökologische Funktion der Fläche zu vernachlässigen. Auch im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich

keine besondere klimaökologische Funktion zugeordnet.

Umweltauswirkungen

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der relativen Kleinflächigkeit jedoch als gering anzusehen.

Klimatische Sonderstandorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Bewertung

Beeinträchtigung von Klimafunktionen: **vorhanden/ gering**

Beeinträchtigung von mesoklimatischen Funktionen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigungen von lokalen Klimafunktionen: **gering**

13.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge versteht man die naturgesetzlich geregelte Zusammenwirkung der Elemente (z. B. Boden, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Klima, Lebensgemeinschaften) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben¹¹. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bzw. deren Einschränkung oder Beeinträchtigung beeinflusst daher auch immer die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Für das Plangebiet kann das Wirkungsgefüge der Schutzgüter durch anthropogene Einflüsse (landwirtschaftliche Nutzung, Lebensmittelmarkt) bereits als beeinträchtigt angesehen werden. Durch die Bauleitplanung wird geringfügig Bodenversiegelungen für die Markterweiterung vorbereitet, die kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Boden oder Wasser haben wird.

Die vorhandene, noch junge Gehölzpflanzung verschiebt sich um einige Meter.

13.6 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“.

Im Umweltbericht von 2014 beschreibt das Plangebiet als durch die Ortslage geprägt. Es ist für die Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung zu vernachlässigen. Die Bedeutung im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist mittel.

Ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte und geschützte Biotop liegen im Plangebiet nicht vor.

¹¹ www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/ abgerufen am 11.03.2018)

Für das Landschaftsbild hat die Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen, da es sich um eine Fläche direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung handelt. Der Siedlungsrand verschiebt sich lediglich in die Landschaft. Durch das Pflanzgebot wird der neue Ortrand landschaftsgerecht eingegrünt.

Umweltauswirkungen

- Keine visuell negative Überprägung des Landschaftsraumes.
- Es werden keine bedeutsamen Sicht- und Blickbeziehungen auf Kultur- oder Sachgüter sowie historische Landschaftsbereiche unterbrochen oder beeinträchtigt.

Ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte (§§ 23, 26, 28, 29 und 30 BNatSchG) sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Bewertung

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: **vorhanden/gering**

Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: **nicht vorhanden/keine**

Verlust von siedlungsnahem, landschaftsbildprägenden Freiraum: **nicht vorhanden/keine**

13.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Sie werden in verschiedene Gruppen unterteilt. Das sind unter anderem:

- Baudenkmäler und schutzwürdige Bauwerke (zum Beispiel Kirchen, Kapellen, Schlösser, Gutshöfe oder die historischen Fördertürme im Ruhrgebiet)
- Archäologische Fundstellen (z. B. Hügelgräber, Landwehre oder frühgeschichtliche Siedlungsflächen)
- Stätten historischer Landnutzungsformen (z. B. Streuobstwiesen, Torfstiche oder Weinbergterrassen)
- Kulturell bedeutsame Stadt- oder Ortsbilder (z.B. spezifische Ortsformen, Plätze, Altstädte, Silhouetten, Bauweisen oder Alleen).

Denkmäler können oberirdisch sichtbar sein wie etwa historische Gartenanlagen. Es gibt aber auch unterirdische Denkmäler. Diese Bodendenkmäler können ganze Ensembles bilden, wie zum Beispiel Festungen, Siedlungen, Gräberfelder, Klöster oder Produktionsstätten“.¹²

Basisszenario

Im Plangebiet selbst sind bisher nach aktuellem Kenntnisstand keine Sach- oder Kulturgüter bekannt.

¹² Quelle: Bundesnetzagentur: Kulturelles Erbe und Sachgüter; www.bundesnetzagentur.de (abgerufen am 14.05.2019).

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind aber unabhängig von gesicherten Erkenntnissen zu archäologischen Funden zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

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 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.

Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Pflicht zur Erhaltung) wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Zuwiderhandeln können Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG) (vgl. auch Kap. 10.3 in der Begründung).

Bewertung

Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern: **aktuell nicht bekannt**

13.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem nach europäischem Recht geschützten Schutzgebiet (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet). Daher sind auch keine Erhaltungsziele für Natur und Umwelt formuliert. Es werden keine Schutzzwecke nach EU-Recht beeinträchtigt.

13.9 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Basisszenario

Wohn- und Wohnumfeldfunktion:

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet grenzt an den bereits bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt an und umfasst Teile der Außenfläche mit einer Gehölzpflanzung des Marktes sowie einen ca. 6 m breiten Streifen des angrenzenden Ackers.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden folgende, für die aktuelle Bauleitplanung relevanten Aussagen im Umweltbericht des Büros Lauterbach getroffen:

Die Lage des Geltungsbereiches kann als „ländliche Siedlung“ bezeichnet werden. Der Ort ist

Überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. ... Durch die Anwohner ist die Fläche nicht direkt nutzbar ... ist visuell wahrnehmbar und wird vermutlich in den Augen der meisten Betrachter positiv wahrgenommen.

Das Plangebiet liegt an der K 26 (Hamelner Straße). Diese weist bereits ein generelles Verkehrsaufkommen auf. Gegenüber des Plangebietes befinden sich eine Arztpraxis und eine Apotheke, jeweils mit entsprechenden Parkplätzen. Durch diese benachbarte Nutzung besteht bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen, das als Vorbelastung angesehen werden muss. Darüber hinaus kommt es, aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, während der Ernte und sonstigen Bearbeitungsspitzen zu nicht unerheblichen Aufkommen von landwirtschaftlichem Schwerverkehr. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Geltungsbereich zudem noch dem akustischen Einwirkungsbereich der L 433 zugeordnet. Diese gilt mit > 5000 KFZ/d als vielbefahrene Straße.

Von den von der geplanten Baumaßnahme ausgehenden Wirkungen ist in erster Linie das unmittelbar nördlich des geplanten Marktes befindliche Wohnhaus betroffen. Hierfür wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten, ist entlang der nördlichen Stellplatzreihe eine entsprechend dimensionierte Lärmschutzwand erforderlich. Das Gutachten weist nach, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand die Richtwerte für das Wohnhaus Hamelner Straße Nr. 7 eingehalten werden.

Durch den Erweiterungsbereich wird sich sowohl visuell wie auch im Hinblick auf Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nur geringfügig für das Schutzgut Mensch etwas ändern.

Die immissionsschutzrechtlich neue Situation wurde durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann* schalltechnisch überprüft und beurteilt. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit werden die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Sonstige Nutzungen: Es werden für das Vorhaben landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Umweltauswirkungen

- Geringfügiger Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Geringfügiger Verlust einer neu gepflanzten Heckenstruktur.
- Für die Zeit der Bautätigkeiten erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch LKWs, sowie der übliche Baulärm.
- Es werden keine bedeutsamen Blickbeziehungen unterbrochen.
- Eine Einschränkung übergeordneter Erholungsnutzung durch das Vorhaben ist nicht gegeben, da das Plangebiet keine übergeordneten erholungsrelevanten Funktionen besitzt.

Bewertung

Beeinträchtigung von Wohnfunktionen: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen: **gering**

13.10 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes als „erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“

Durch die geplante Erweiterung des Sondergebiets werden bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte und mit Gehölzen bepflanzte Flächen teilweise versiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Es geht nicht nur Acker- und Gehölzfläche verloren, auch die Schutzgüter Boden und Wasser werden eingeschränkt und damit – wenn auch in geringem Maße - die Lebensgrundlage der dort siedelnden Pflanzen und Tiere zerstört. Die Auswirkungen auf die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung sowie die lokale kleinklimatische Wirkung sind aber als gering einzustufen.

Das Vorhaben steht in keinem Zusammenhang mit weiteren Bauleitplanungen in Hessisch Oldendorf oder der näheren Umgebung, mit denen sich kumulierende Wirkungen entfalten könnten.

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen und somit **keine relevanten** Wechselwirkungen erkennbar.

14. Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

14.1 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 a)

Gemäß der Anlage 1 zum BauGB 2 a ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung darzustellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der aktuelle Zustand, also die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Gehölzfläche erhalten bleiben.

14.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 b)

Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b zum BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens während der **Bau- und Betriebsphase** auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, insbesondere auch „auf die direkten und die etwaigen

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen.

Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen bzw. Wirkfaktoren sind bereits in den jeweiligen Kapiteln der Schutzgüter aufgeführt. Nachfolgend werden die voraussichtlichen Auswirkungen nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer des Auftretens abgeleitet und nach ihren Ursachen in zwei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung der zulässigen Nutzungen verursacht werden.

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Basisszenario. Wesentliche Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen durch Gebäude, bauliche Anlagen, Zufahrten etc. und der damit verbundene Verlust bzw. vielmehr die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und somit auch des Wasserhaushalts. Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Zu berücksichtigen sind auch die bereits vorhandenen Vorbelastungen, die in den Kapitel 13.1 bis 13.9 beschrieben sind.

Folgende erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Auswirkungen nach Anlage 1, Nr. 2 b BauBG infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenversiegelung auf einer Fläche von ca. 200 m ² . Temporäre Bodenversiegelung durch Baustofflager und Bodenverdichtung durch schwere Baumaschinen/Kran während der Bauphase. Abrissarbeiten finden nicht statt.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Teilweise dauerhafter und temporärer Verlust für Boden/Fläche, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt und Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche für das Vorhaben. Temporäre Beanspruchung von unversiegelter Fläche durch Bauarbeiten. Vollständige Versiegelung einer Pflanzfläche sowie Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche.
cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	In geringem Maße Schall-, Licht- und Staubimmissionen durch Maschineneinsatz etc. während der Bauphasen. Stöempfindliche Arten (Vögel) können vorübergehend oder auch dauerhaft auch von den benachbarten Flächen vertrieben werden. Temporäre geringe Zunahme der Belastung durch Bauverkehr für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgut Mensch.
dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann nicht quantifiziert werden, aber bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der anfallenden Abfälle während der Bauphase über das Wertstoffsystem sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten. Ggf. ist der Entsorgungsnachweis auf Verlangen der Unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzulegen. Bauschutt durch Abriss und problematisches/kontaminiertes Bodenmaterial fallen nach aktuellem Sachstand nicht an.
ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die	Das Schutzgut Mensch (Nachbarn) wird durch Lärm- und Staubbelastung der Bauarbeiten geringfügig beeinträchtigt.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“**

Begründung und Umweltbericht

Auswirkungen nach Anlage 1, Nr. 2 b BauBG infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Kulturelles Erbe wird nach aktuellem Stand nicht beeinträchtigt. Unfälle während des Baubetriebes sind nicht auszuschließen, Unfälle und Katastrophen, welche zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter führen könnten, sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	Das Vorhaben hat keine kumulierenden Auswirkungen mit anderen Vorhaben, da nach aktuellem Stand keine benachbarten Planungen im näheren und weiteren Umfeld vorliegen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Während der Bauphase sind in geringem Maße Abwärme und Emission von luftverunreinigenden Stoffen durch den Baubetrieb, wie z.B. durch den Einsatz von Baufahrzeugen, zu erwarten. Diese sind aufgrund des CO ₂ -Ausstoßes klimarelevant. Die produzierten CO ₂ -Konzentrationen durch das geplante Vorhaben allein wirken sich nicht erheblich auf das Klima aus.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, dem sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, der regelmäßigen Wartung von Baufahrzeugen sowie einer ordnungsgemäßen Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Baubetrieb nach dem neuesten Stand der Technik und DIN-Normen erfolgt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Teilweise vollständiger oder dauerhafter Verlust für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna durch Überbauung und Versiegelung. Es erfolgen Abrissarbeiten im Rahmen der Gebäudeerweiterung.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Die Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft in erster Linie das Schutzgut Boden, der im Bereich der Versiegelungen unwiederbringlich verloren geht. Kein vollständiger oder dauerhafter Verlust der betroffenen Schutzgüter Flora, Fauna und biologischer Vielfalt, da die biologische Vielfalt von Ackerflächen bzw. der noch jungen Hecke gering ist, die an anderer Stelle ersetzt wird.
cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Art und Menge an zukünftigen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können nicht benannt werden, dürften aber aufgrund Art und Weise des festgesetzten Vorhabens unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Laut Schallgutachten ist nicht mit einer zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche zu rechnen. Es sind mit keinen Erschütterungen oder Strahlungen zu rechnen.
dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Es fallen die für einen Wohnnutzung üblichen Abfälle an. Bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle über das Wertstoffsystem u.a. sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter im Plangebiet zu erwarten.
ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch ein kleines Wohngebiet (ca. 8 Ein- und Zweifamilienhäuser) zu erwarten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	Das Vorhaben hat keine kumulierenden Auswirkungen mit anderen Vorhaben, da keine benachbarten Planungen im näheren und weiteren Umfeld vorliegen.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Aufgrund der Kleinräumigkeit und der geplanten Nutzung des Gebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In einem Wohngebiet ist nicht mit belasteten Stoffen oder Techniken zu rechnen. Abwasser, Müll etc. wird über die örtlichen Entsorgungssysteme ordnungsgemäß beseitigt.

Ansonsten ergeben sich die in den entsprechenden Kapiteln zu den Schutzgütern beschriebenen Umweltauswirkungen.

14.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsabsichten liegen für das Plangebiet aktuell nicht vor. Die geplante Erweiterung ist eng an den vorhandenen Lebensmittelmarkt gekoppelt und dient der Entwicklung und Absicherung des Standorts.

15. Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 c und § 13 bis § 15 BNatSchG)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits realisierten Lebensmittelmarktes von aktuell 850 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Dies führt zu weiteren, geringfügigen Bodenversiegelungen. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich lediglich der Ortsrand gering verschiebt und ebenso die bereits vorhandene Eingrünung verschoben wird. Sie wird von einer einreihigen Hecke zur Zweireihigen Hecke erweitert.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nach § 14 BNatSchG „...Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme).

Es sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Bodenversiegelungen

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von über 200 m² ermöglicht.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich lediglich der vorhandene Siedlungsrand und auch die festgesetzte Eingrünung verschiebt.

Zerstörung von Pflanzengesellschaften

Durch die Bodenbefestigungen und – versiegelungen wird Ackerfläche und die bereits realisierte Heckenstruktur zur Eingrünung beansprucht.

Beeinträchtigung der Fauna

Auf der Ackerfläche sind keine planungsrelevanten Arten angetroffen worden. Die Gehölzpflanzung ist noch zu jung, um Biotopfunktion zu übernehmen. Somit werden durch die Bauleitplanung direkt keine gefährdeten oder geschützten Arten gestört oder vertrieben.

Bewertung der Eingriffe

Bei dieser Bauleitplanung sind insbesondere die Bodenversiegelungen als erheblich zu werten, sodass die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG sowie § 14 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden ist. Bei Einhaltung der in Kapitel 15.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht von einem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Fauna zu rechnen.

15.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sollen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Es werden folgende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt bzw. in die Hinweise übernommen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Baufeldfreimachung nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten.
- Rückhaltung des Oberflächenwassers in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken.
- Beachtung des gesetzlich festgeschriebenen Überschwemmungsgebietes des *Hemeringer Baches* und Ausgleich des Retentionsraumverlustes.
- Beachtung des Schutzgebietes für Trinkwassergewinnung/Grund- und Quellwassergewinnung.
- Maßvoller Einsatz von Beleuchtung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und geschlossener, blendfreier Leuchten.

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern als Ausgleich für den Eingriff ins Landschaftsbild.

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen

Auswahlliste Gehölze (autochthone Gehölze)

Geeignete Bäume

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Geeignete Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden. Eine Bilanzierung der Eingriffe durch diese Bauleitplanung und Gegenüberstellung der Planung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013)¹³.

Bilanziert wird nur der Erweiterungsbereich, da der Eingriff im übrigen Plangebiet bereits im Rahmen der Bauleitplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt und ausgeglichen wurde.

¹³ **Niedersächsischer Städtetag** (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage; Hannover.

Bilanzierungstabelle

Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Ist-Soll-Bilanz) des Erweiterungsbereichs			
Ist-Zustand	Fläche ¹⁾ in m ²	Wertfaktor ²⁾	Werteinheiten ³⁾
Biotoptypen/Festsetzungen aus B-Plan Nr. 22			
Basenreicher Lehmaccker (AL)	320	1	320
Teilbereich Abrundungssatzung nach § 34 BauGB (zweireihige Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzarten, BZE)	65	3	195
Flächen zum Anpflanzung innerhalb des Sondergebiets (einreihiges, junges Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten, BZE)	236	2	472
Summe Ist-Zustand:	621		987
Soll-Zustand (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen)			
Sondergebiet Einzelhandel (Änderungsbereich), insgesamt 621 m ² :	-	-	-
• versiegelte Fläche, GRZ 0,85	236	0	0
• Teilbereich Abrundungssatzung (zweireihige Gehölzpflanzung)	65	3	195
• Flächen zum Anpflanzen (zweireihige Gehölzpflanzung)	320	3	960
Summe Soll-Zustand:	621		1.155
Ist-Soll- Bilanz			
Werteinheiten Soll-Zustand gemäß B-Plan-Festsetzungen			1.155
abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			987
Ist-Soll-Bilanz:			+ 168
<u>Erläuterungen:</u>			
¹⁾ Alle Flächenangaben gerundet; Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Flächenaddition eingerechnet;			
²⁾ Wertfaktoren in Anlehnung an das Berechnungsmodell des NDS. STÄDTETAG (2013);			
³⁾ Zahlen gerundet.			

15.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt eine rechnerisch positive Bilanz. Somit ist kein externer Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich.

15.4 Spezieller Artenschutz

Gesetzlich geschützte Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten jedoch unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Daher ist bei Bau- oder Umbaumaßnahmen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Die Baufeldfreimachung sollte zwingend außerhalb der Kernbrutzeiten der Vögel von Anfang März bis Ende Juli erfolgen, da eine vorhandene Gehölzstruktur betroffen ist.

Ein maßvoller Einsatz von Beleuchtung, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einem warm-weißen Lichtspektrum und geschlossener Leuchten sowie die Verwendung von Beleuchtungsmeldern, Zeitschaltuhren und Dimmern ist angezeigt, um Beleuchtungsdauer und -stärke nicht nur als Schutz für die Insekten und Fledermäuse, sondern auch aus klimaschützenden Gründen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Leuchten sollten Licht nur nach unten abstrahlen, um ein Ausleuchten von benachbarten Gehölzen oder nach oben zu vermeiden. Das artenschutzrechtliche Gutachten empfiehlt den Einsatz von Lichtquellen mit einer Wellenlänge über 540 nm und einer Lichtfarbe von unter 2700 K.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Laut § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen seit 1. März 2020 in der freien Natur nur noch gebietsheimische Pflanzen und Saatgut ausgebracht werden. Daher sind für die Anpflanzungen, die zur freien Landschaft orientiert sind, nur entsprechendes Pflanzmaterial gemäß der Gehölzliste zu verwenden.

16. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

(gemäß Anlage 1 BauGB 2 e)

Angaben zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gemäß Anlage 1 BauGB 2 e im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB (schwere Unfälle und Katastrophen) können nicht beschrieben werden, da von dem Vorhaben, nämlich der Festsetzung eines *Sondergebiets für Lebensmittel-Einzelhandel* kein erhöhtes Risiko ausgeht. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

17. Zusätzliche Angaben

17.1 Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB 3 a)

Im Umweltbericht sind als zusätzliche Angabe eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichts von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern

aufgeführt. Bei der Bearbeitung des Umweltberichts sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich Informationsbeschaffung oder Unterlageneinsicht aufgetreten.

Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der faunistischen Beurteilung des Plangebiets fließen in die Beschreibung und Bewertung der entsprechenden Schutzgüter mit ein. Daraus werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgeleitet. Diese werden bei den Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen sowie in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) finden sich in den entsprechenden Kapiteln.

Der Umweltbericht zum Bauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurde berücksichtigt und relevante Aussagen teilweise übernommen.

Es erfolgte eine Auswertung des NIBIS-Kartenservers des LBEG, der Umweltkarten für Niedersachsen sowie des Geoportals des Landkreises Hameln-Pyrmont und den daraus zu entnehmenden umweltrelevanten Informationen für das Plangebiet.

Die technischen Verfahren, soweit angewendet, entsprechen den gesetzlichen bzw. fachlichen Bestimmungen.

17.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 b)

Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, obliegt gemäß § 4c BauGB den Gemeinden. Schon im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu dient auch der vorliegende Umweltbericht.

Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde können Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna ergriffen werden.

Nach § 1a BauGB Nr. 2 ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Eine bodenkundliche Baubegleitung kann bei Bedarf durch die Bodenschutzbehörde festgesetzt werden, wird aber für nicht erforderlich gehalten.

Nach den Ausführungen des Umweltberichts sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bauleitplanung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen als die beschriebenen zu erwarten.

18. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(gemäß Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist den Begründungen von Bauleitplänen ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Umweltbericht wird anlässlich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ im Stadtteil Hemeringen der Stadt hessisch Oldendorf erarbeitet.

Vorgesehen ist eine Erweiterung des Nettomarktes von derzeit 850 m² um 200 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche in Richtung Norden. Betroffen von der Erweiterung ist die bereits realisierte Gehölzpflanzung zur Eingrünung des vorhandenen Gebäudes, Teile der angrenzenden Ackerfläche und des benachbarten Grünlands, das Bestandteil der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ist.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus dem umgesetzten B-Plan Nr. 22, die Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich. Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Normalverfahren (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Für den vorliegenden Umweltbericht wird als Grundlage der Umweltbericht zur Begründung des Ursprungsbebauungsplans herangezogen und entsprechend für den Erweiterungsbereich ergänzt.

Betroffen sind als Biotoptypen artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden, basenreicher Lehacker und eine junge, einreihige Hecke, die aus heimischen Strauchgehölzen besteht und als Fläche zum Anpflanzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets des B-Plans Nr. 22 festgesetzt ist.

Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

Der Erweiterungsbereich des Marktes liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des *Hemeringer Baches*. Eine Höhenmessung des Ingenieurbüros STADT-LAND-FLUSS ergab jedoch, dass die Erweiterungsfläche den Retentionsraum nur geringfügig einschränkt. Der Retentionsraumverlust von 3,4 m³ wird im Rahmen der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen.

Durch die angrenzende Einbeziehungssatzung musste das vorhandene Schallgutachten überarbeitet werden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass keine erweiterten Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich der Erweiterungsbereich nur geringfügig verschiebt und durch neu festgesetzte Pflanzflächen eingegrünt wird.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs formuliert, die der Bebauungsplan entsprechend festsetzt.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist mit keinem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22, 2. Änderung und Erweiterung **einen erheblichen Eingriff** im Sinne des Gesetzes darstellen, sodass die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden muss.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2021). Die Errechnung des erheblichen Eingriffs in Grund und Boden erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des niedersächsischen Städtetags (2013). Hierbei wird jedoch nur der Erweiterungsbereich berücksichtigt. Der Ausgleich für die Eingriffe für den Bebauungsplan Nr. 22 wurde bereits erbracht. Die Bilanzierung ergibt einen positiven Wert, sodass kein weiterer externer Ausgleich erforderlich ist.

19. Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen

DRACHENFELS, OLAF v.	2021	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.
KOWARIK, INGO	1987	Kritische Anmerkungen zum theoretischen Konzept der potenziellen natürlichen Vegetation mit Anregungen zu einer zeitlichen Modifikation.- Tuexenia 7; Göttingen.
LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG)	2021	NIBIS Kartenserver: Altlasten; Bodenkarte BK 50; Hydrogeologie; Ingenieurgeologie- Gefahrenhinweiskarte; Klima und Klimawandel; Hannover.
LANDKREIS HAMELN-PYR- MONT	2001	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont – gen. Entwurf -; Bearb.: Büro G. v. Luckwald, Hameln.
LANDKREIS HAMELN-PYR- MONT	2001	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont und – Entwurf 2021 -.
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE- TAG	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hrg. Niedersächsischer Städtetag; 9.völlig überarbeitete Auflage; Hannover.
NLÖ	2003	PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; Hannover 1/2003
STADT-LAND-FLUSS	2023	Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

		Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen - Hydraulische Nachweise vom 23.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG; HannoOver.
BONK-MAIRE-HOPPMANN	2023	Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“
UMWELTBUNDESAMT	2001	Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

Abgerufene Internetseiten:

<https://www.google.de/maps/>

<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

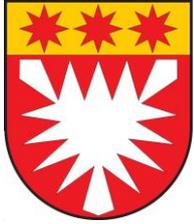
<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/e>

<https://hameln-pyrmont.arcgis.com/>

<https://www.anl.bayern.de>

<https://www.bundesnetzagentur.de>

<https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/>



Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 22

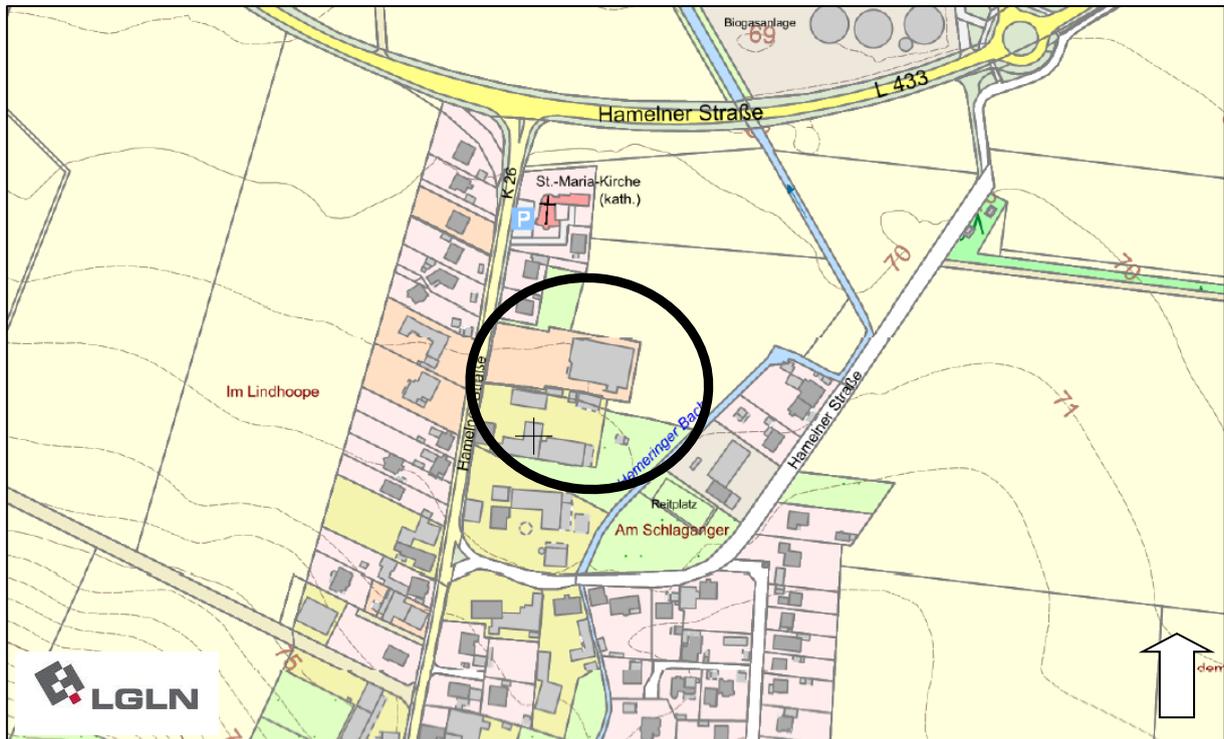
„Einzelhandelsstandort Hemeringen“

2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

ST Hemeringen

Planzeichnung und Hinweise

ENTWURF 01-2024



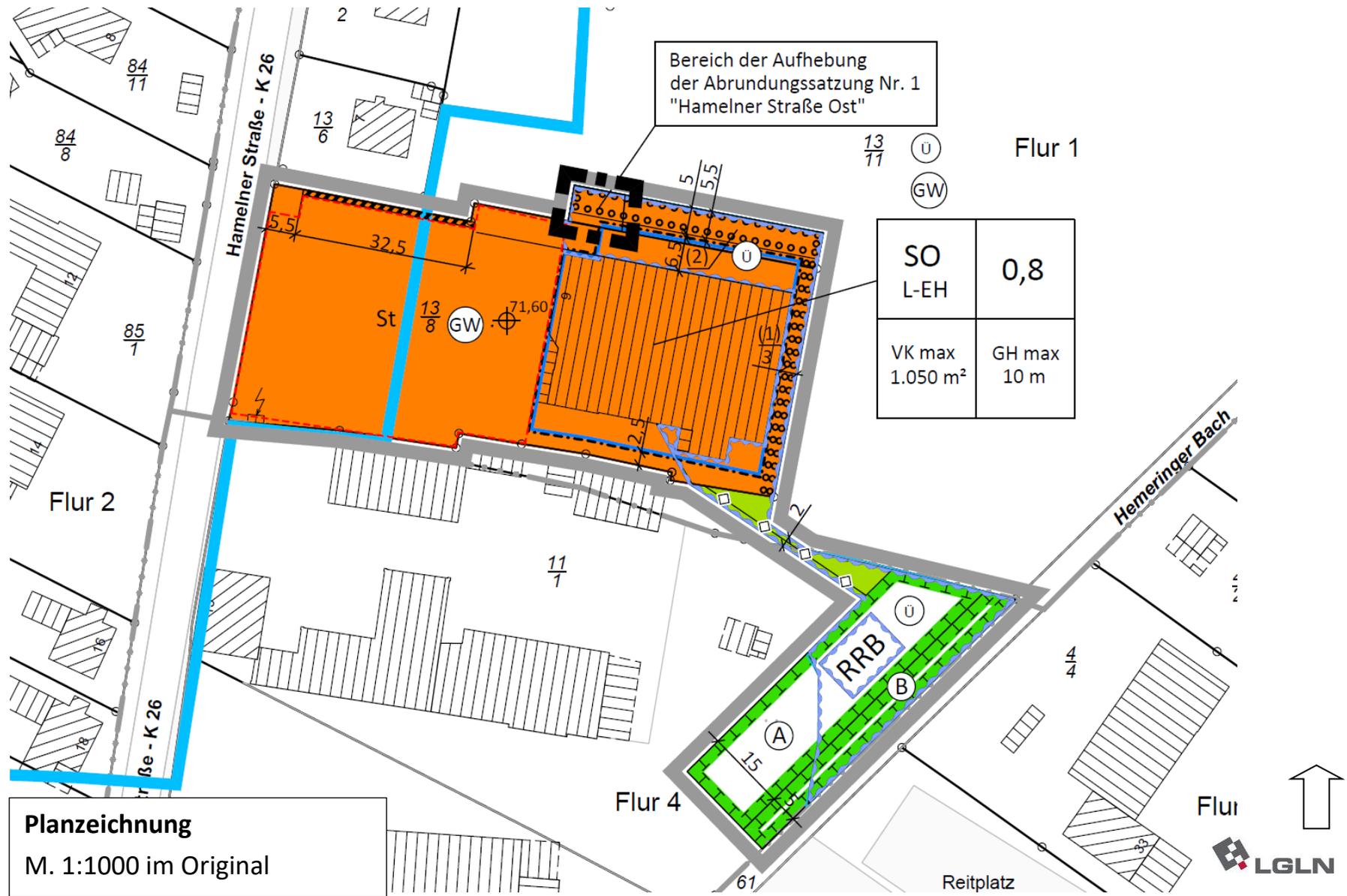
Übersichtsplan AK5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Planzeichnung und Hinweise**



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Lebensmittel-Einzelhandel

VK max
1.050 m²

Verkaufsfläche als Höchstmaß
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

GH max
10 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)



Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe in Meter über
Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



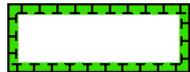
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken (symbolhaft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bereich der Aufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost"



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs (HQ 100)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Grund- und Quellwassergewinnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Unterirdische Entwässerungsleitung

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber den bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen sind durch **Gelbmarkierung hervorgehoben**

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen **Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m²** und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Begrünungen und Bepflanzungen.

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen, sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,
- Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

1.2 Sortimentsliste

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019, Junker+Kruse, vom August 2019):

Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Hobbyartikel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör
Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel
Sportbekleidung und Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch waserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 10,0 m über Bezugsebene festgesetzt. **Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe von 71,60 m ü. NHN.**

§ 3 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist zur Aufnahme des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Maßnahmenfläche A

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A (Maßnahmenfläche A) sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens benötigten Flächen mit 3 standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Anlage A des Umweltberichts zu entnehmen.

Gehölzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang

In Bereichen einer notwendigen Neuansaat ist eine Landschaftsrasenmischung für feuchte Verhältnisse zu verwenden. Die gesamte Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen.

Gewässerrandstreifen Maßnahmenfläche B

Die Maßnahmenfläche B ist von baulichen Anlagen freizuhalten sowie in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist **einmal** jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über dem nördlich angrenzenden Geländeniveau (71,12 m ü. NHN) und mit einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme der Marktnutzung fertiggestellt ist.

Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

§ 5 Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist eine einreihige und (2) ist eine zweireihige freiwachsende Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzqualität: Sträucher zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Pflanzabstand: 1,50 m

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

- 5.2 Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzscheiben sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 6 m² sind durchlässig zu halten). Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen.

Gehölzqualität: Bäume als Hochstamm, zweimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang.

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise**

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

5.3 Diese Festsetzung entfällt, da die Umsetzung nicht möglich ist.

Begrünung der Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 3 m mit Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Kletterpflanzen sind: Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) für die Nordseite und Wilder Wein (*Parthenocissus spec*) für die Südseite.

5.4 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 3, 5.1 und 5.2 beschriebenen Maßnahmen sind durch den Bauherrn rechtzeitig durchzuführen, sodass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen

begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli). Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus Bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken.

Im Vorfeld geplanter Abbrucharbeiten sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

5 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

6 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

8 Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets, welcher durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet ist, liegt im Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

9 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

10 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mahdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und zu tolerieren.

12 Externe Kompensation im Ortsteil Texas (Gemarkung Höfingen)

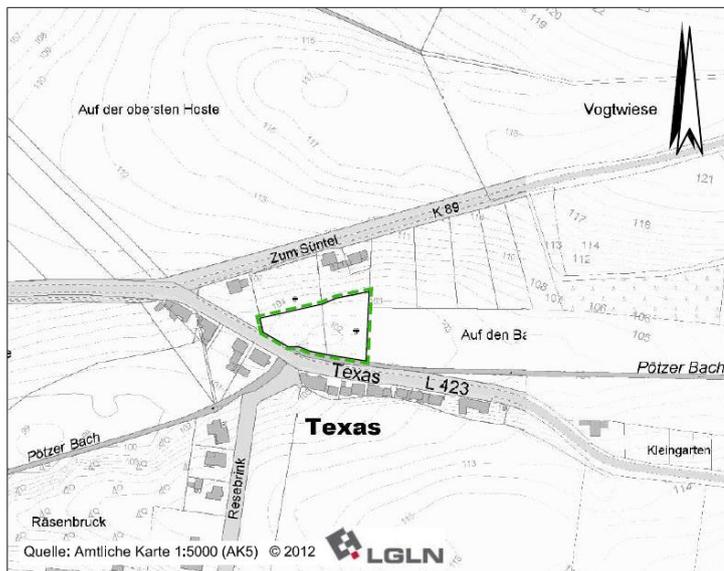
Anlage einer Streuobstwiese

Innerhalb der externen Kompensationsfläche sind Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstämme im Verband von 10 x 10 m zu pflanzen. Geeignete Arten sind der Anlage 2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Die gesamte Fläche ist extensiv zu pflegen.

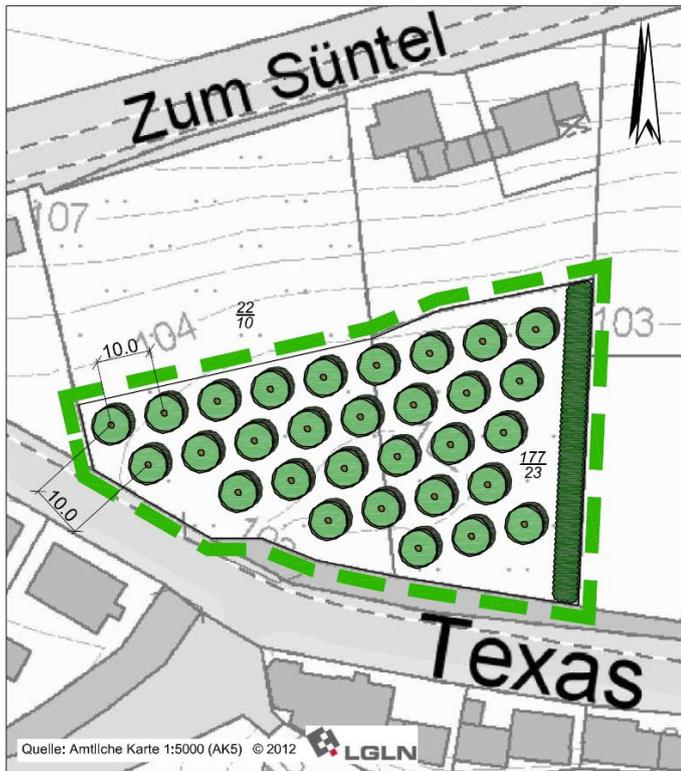
Entlang der östlichen Grenze der Streuobstwiese ist eine durchgängige zweireihige Heckenpflanzung aus Sträuchern der unter 1.5.1 stehenden Artenliste anzulegen (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m).

Die Sicherung der externen Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Übersichtsplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsfläche



Gestaltung der externen Kompensationsfläche



Planzeichenerklärung



Heckenpflanzung



Obstbaum



Abgrenzung der externen Kompensationsfläche
Fläche: ca. 3.600 m²
Gemarkung: Höfingen Flur: 1

13 Hinweis zur Innenbereichssatzung

Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgehoben.

14 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB			
Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB			
Nr.	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Beschluss
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 11.03.2024		
	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
2	Avacon Netz GmbH, 11.03.2024		
	Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ des Stadtteils Hemeringen befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
3	EWE Netz GmbH, 11.03.2024		
	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4	PLEdoc, 12.03.2024		
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	<ul style="list-style-type: none"> • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
5	TenneT TSO GmbH, 13.03.2024		
	<p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6	GASCADE, 14.03.2024		
	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.		
7	Bundespolizei, 14.03.2023		
	Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt. Ich habe daher keine Anregungen bzw. Bedenken. Für Ihre weitere Planung wünsche ich Ihnen viel Erfolg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
8	Stadtwerke Hameln-Weserbergland, 15.03.2024		
	Die Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH betreiben in der betreffenden Örtlichkeit die Erdgas- und Stromnetze. Das angesprochene Areal ist bereits erschlossen, so dass die Belange der Stadtwerke nicht betroffen sind. Der Anlage beigefügt sind die Lagepläne der Erdgas- und Stromnetze.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
			

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

8	<p>LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 27.03.2024</p> <p>Sie haben den Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezer- nat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffent- licher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Ge- fahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf auf- merksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenab- wehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zu- ständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine histori- sche Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitpla- nung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsi- sches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeit- spanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durch- geführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link ab- rufen können:</p>	<p>Die Stellungnahme des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdien- tes wird in die Bebauungsplanbegründung übernommen. Bei der Fläche A handelt es sich um die bereits seit Jahren angelegte externe Kompensationsfläche im Stadtteil Höfin- gen (Texas). Der Hinweis, dass dort ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird zur Kenntnis genommen. Da dort keine Baumaßnahmen zulässig sind, ist für die Fläche A eine Luftbildauswertung derzeit nicht erforderlich. Für das Bebauungsplangebiet (Fläche B) ist auf Antrag des Grundstückseigentümers eine Luftbildauswertung durchge- führt worden. Es besteht dort kein allgemeiner Kampfmittel- verdacht mehr, so dass kein Handlungsbedarf vorliegt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
----------	--	---	----------------------------

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

<p>https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Betreff: Hessisch Oldendorf, B-Plan 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änd. und Erw., mit Teilaufhebung Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, ST Hemeringen</p> <p>Antragsteller: Stadt Hessisch Oldendorf AG Räumliche Planung</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche B</p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>		
---	--	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

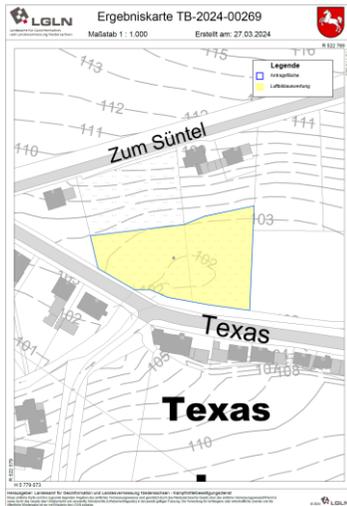
Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.)

gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



9	Industrie- und Handelskammer, 04.04.2024		
9.1	Zu der o. g. Planung hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 12. September 2023 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Anknüpfend an diese Stellungnahme kommen wir zu folgender Bewertung:	Die IHK fasst in ihrer Stellungnahme den Planungsinhalt und die Zielsetzungen entsprechend den vorliegenden Unterlagen zusammen und kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die bestehende Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters in	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Planungsziel ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Netto-Markt) im Ortsteil Hemeringen des Grundzentrums Stadt Hessisch Oldendorf. Dabei soll die bisherige Gesamtverkaufsfläche von aktuell 854 m² auf 1.050 m² erweitert werden. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“. Zur Umsetzung der Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ und der Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² festgesetzt. Zu der Planung wird eine aktualisierte Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch-Oldendorf, OT Hemeringen“ (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, Dezember 2023) vorgelegt. Die vorgelegte Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs.3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und des Sachverhaltes, dass es sich bei dem Planbereich um einen bereits in Hessisch Oldendorf eingeführten Einzelhandelsstandort handelt, ist nach unserer Bewertung anzunehmen, dass von dem hier vorliegenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Wir gehen weiter davon aus, dass von der geplanten</p>	<p>Hemeringen als auch die aktuell geplante maßvolle Erweiterung als grundsätzlich städtebaulich verträglich, bestandssichernd und zur Stärkung der Nahversorgung der Weser-Südseite als zielführend einzustufen ist. Die IHK trägt keine hindernden Argumente bezogen, auf die Planung vor. Dies wird Seitens der Stadt Hessisch Oldendorf begrüßt und zur Kenntnis genommen.</p>	
---	--	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	<p>Erweiterung der Verkaufsflächen keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 ausgehen, wenn die gutachterlich zugrunde gelegte Verkaufsfläche von 1.050 m² nicht überschritten wird. Insofern kann das Planvorhaben unseres Erachtens gemäß des LROPs (Begründung zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02 Satz 2 und 3) als großflächiges Einzelhandelsprojekt angesehen werden, für das einzelfallbezogen konkret die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt wurde. Bei Verkaufsflächen über 1.050 m², dieses lässt sich auch aus der Auswirkungsanalyse ableiten, kann nicht mehr von einer Nahversorgungsorientiertheit ausgegangen werden, selbst wenn man bezogen auf den Kundenkreis, der aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammt, eine Kaufkraftbindung von 50%, einen Einwohneranstieg und eine Erhöhung des Pro-Kopf-Ausgabebetrages für Nahversorgung annimmt. Wie bereits in der früheren Stellungnahme, stuft die IHK sowohl die bestehende Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters in Hemeringen als auch die aktuell geplante maßvolle Erweiterung als grundsätzlich städtebaulich verträglich, bestandssichernd und zur Stärkung der Nahversorgung der Weser-Südseite als zielführend ein. Insofern trägt die IHK keine hindernden Argumente bezogen auf die maßstäbliche Erweiterung des vorhandenen Discounters Netto vor.</p>		
9.2	<p>Allerdings empfehlen wir der Stadt Hessisch Oldendorf zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes in Hemeringen auch dringend, diesen Standort als sogenannten „Herausgehobenen Nahversorgungsstandort“ im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Hameln-Pyrmont verankern zu lassen. Die IHK würden eine solche Verankerung des Standortes Hemeringen als plausibel einstufen. Darüber hin-</p>	<p>Die Stadt Hessisch Oldendorf ist ebenso wie die IHK der Auffassung, dass Hemeringen die Funktion eines „Herausgehobenen Nahversorgungsstandorts“ aufweist und dementsprechend im RRÖP verankert werden sollte. Deshalb hatte die Stadt Hessisch Oldendorf im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des RRÖPs für den Landkreis Hameln-Pyrmont angeregt, neben dem Grundzentrum Hessisch Olden-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	<p>aus gehen wir hier davon aus, dass der Landkreis Hameln-Pyrmont als zuständiger Planungsträger bei einer Fortschreibung des RROPs sich diesem Planungsanliegen gegenüber offen zeigt und Hemeringen als „Herausgehobenen Nahversorgungsstandort" im RROP ausweist. Aus unserer Sicht kann nur auf diesem Weg Hemeringen als Standort der Nahversorgung außerhalb Zentraler Orte im Hinblick auf die Einhaltung des Konzentrationsgebotes und des Integrationsgebotes langfristig raumordnerisch rechtssicher erhalten werden.</p>	<p>dorf und Fischbeck auch Hemeringen als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gemäß dem LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 10 im neuen RROP vorzusehen. Damit wären auch rechtssichere Voraussetzungen für Ausnahmen vom Konzentrations- und Integrationsgebot an diesem Standort geschaffen worden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist dieser Wunsch der Stadt erneut an den Landkreis herangetragen worden. Zwar liegt das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont derzeit noch nicht in einer durch den Kreistag beschlossenen Endfassung vor, sondern nur als Entwurf 2021. Die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis hat allerdings auch im Rahmen dieser Bauleitplanung deutlich gemacht, dass die Aufnahme von Hemeringen als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in das RROP nicht beabsichtigt ist. Deshalb ist für das Vorhaben der projektbezogene Nachweis zu führen.</p>	
9.3	<p>Unseren ergänzenden Hinweis aus der Stellungnahme vom September 2023 tragen wir erneut vor: „In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente (entsprechend der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019 aus der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes) auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen. Wir empfehlen stattdessen, die im LROP im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot vorhandene sogenannte 90/10-Regelung anzuwenden und dementsprechend das gesamte Spektrum der <u>aperiodischen</u> Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.“ Das in der Abwägung hierzu vorgetragene Argument, im aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzept würde in der Sortimentsliste (Junker und Kruse 2019) nicht nach periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden, trägt nach</p>	<p>Diese erneut vorgetragene Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung dazu aus dem § 4 Abs. 1 BauGB-Verfahren (nachfolgend noch einmal aufgeführt) wird verwiesen: In der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019 aus der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Junker und Kruse 2019) wird „<i>unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie zur Entwicklung eines stadt- und regional-verträglichen Einzelhandels die im Folgenden dargestellte Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.</i>“ Dementsprechend ist eine Begrenzung auf zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % erfolgt. Die Sortimentsliste von</p>	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	<p>unserer Auffassung nicht, da das Spektrum der periodischen Sortimente unabhängig von Einzelhandelskonzepten feststeht. Die Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften und Schnittblumen gelten als periodischer Bedarf. Alle anderen Warengruppen sind dem aperiodischen Sortiment zuzuordnen.</p>	<p>Junker und Kruse unterscheidet nicht nach periodischen und aperiodischen Sortimenten, so dass im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen werden kann. Deshalb wurde gemäß Junker und Kruse der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich überwiegend um Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse der BBE berücksichtigt diese Festsetzung.</p>	
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 05.04.2024		
	<p>Zur o.a. Änderung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11	Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf, 09.04.2024		
	<p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die SHO. Die Abwasserentsorgung durch den Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Technisch bestehen keine Bedenken seitens der SHO und dem Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 09.04.2024		
	<p>ich nehme inhaltlich Bezug auf meine Stellungnahme vom 29.09.2024, Az.: 2111/21102-118/23-K26HM im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Aus straßenbaubehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Hinweise und Anregungen sind ebenfalls nicht erforderlich!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13	Landkreis Schaumburg, 11.04.2024		
	<p>Als benachbarter Träger der Regionalplanung habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die an dem Einzelhandelsstandort Hemeringen geplante Erweiterung des ansässigen Netto-</p>	<p>Es wird von Seiten der Stadt Hessisch Oldendorf begrüßt, dass durch den Landkreis Schaumburg keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgesehenen Erweiterung des Netto-Markts vorgetragen werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

<p>Marktes von 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² Verkaufsfläche vorgetragen, da hierdurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Landkreis Schaumburg zu erwarten sind (vgl. mein Schreiben vom 21.09.2023). Ferner habe ich in meiner Stellungnahme vom 21.09.2023 darauf hingewiesen, dass die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Konzentrations- und Integrationsgebot des LROP (siehe Abschnitt 2.3 Ziffern 04 und 05) durch den Landkreis Hameln- Pyrmont als zuständige untere Landesplanungsbehörde zu prüfen sei.</p> <p>Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat mit Bezug auf das Konzentrations- und Integrationsgebot des LROP in seiner Stellungnahme vom 26.09.2023 gegenüber der Stadt Hess. Oldendorf angeregt, einen „projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu prüfen“. Hierzu hat der Landkreis Hameln-Pyrmont auf die einschlägige Definition des LROP für „wohnortbezogene Nahversorgung“ verwiesen und dementsprechend festgestellt, dass „dieses „Betriebe sind, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren bestehen und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird.“</p> <p>Sofern der Landkreis Hameln-Pyrmont als untere Landesplanungsbehörde auf der Grundlage der von der Stadt Hess. Oldendorf vorgelegten Unterlagen zu dem Ergebnis kommt, dass der projektbezogene Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP nicht geführt werden kann, bestände für den Landkreis als Regionalplanungsträger die Möglichkeit, eine Festlegung des Ortsteiles Hemeringen als</p>	<p>Zur Aufnahme Hemeringens als herausgehobenen Nahversorgungsstandort wird auf Punkt 9.2 Prüfung und Abwägung (IHK) verwiesen.</p>	
---	--	--

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gemäß dem LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 10 im neuen RROP vorzusehen und damit rechtssichere Voraussetzungen für Ausnahmen vom Konzentrations- und Integrationsgebot an diesem Standort zu schaffen.		
14	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland, 11.04.2024		
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
15	Landkreis Hameln-Pyrmont, 12.04.2024		
15.1	Untere Naturschutzbehörde Da die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahme vollständig berücksichtigt wurde, verbleiben im Ergebnis keine erheblichen Bedenken gegen die vorgelegte Entwurfsfassung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
15.2	Brandschutz Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Zu Gebiet SO: Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist; b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden,	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung waren bereits in das Kap. 9.7 der Bebauungsplanbegründung aufgenommen worden.	War bereits berücksichtigt

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt. Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen.		
16	Landesamt für Bergbau Energie und Geologie, 12.04.2024		
16.1	Altbergbau <i>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</i> Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
16.2	Baugrund Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.	Die Hinweise zum Baugrund waren bereits in die Bebauungsplanbegründung übernommen worden.	War bereits berücksichtigt

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

	<p>Hinweis: Kompensationsflächen werden bei der Bewertung des Planungsvorhabens hinsichtlich Baugrund/Geogefahren nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten Gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>		
16.3	<p>Hinweise</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
17	Deutsche Telekom, 18.04.2024		
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

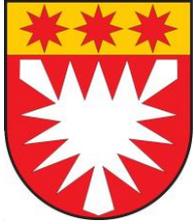
Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen seitens der Telekom grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich allerdings Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!





Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 22

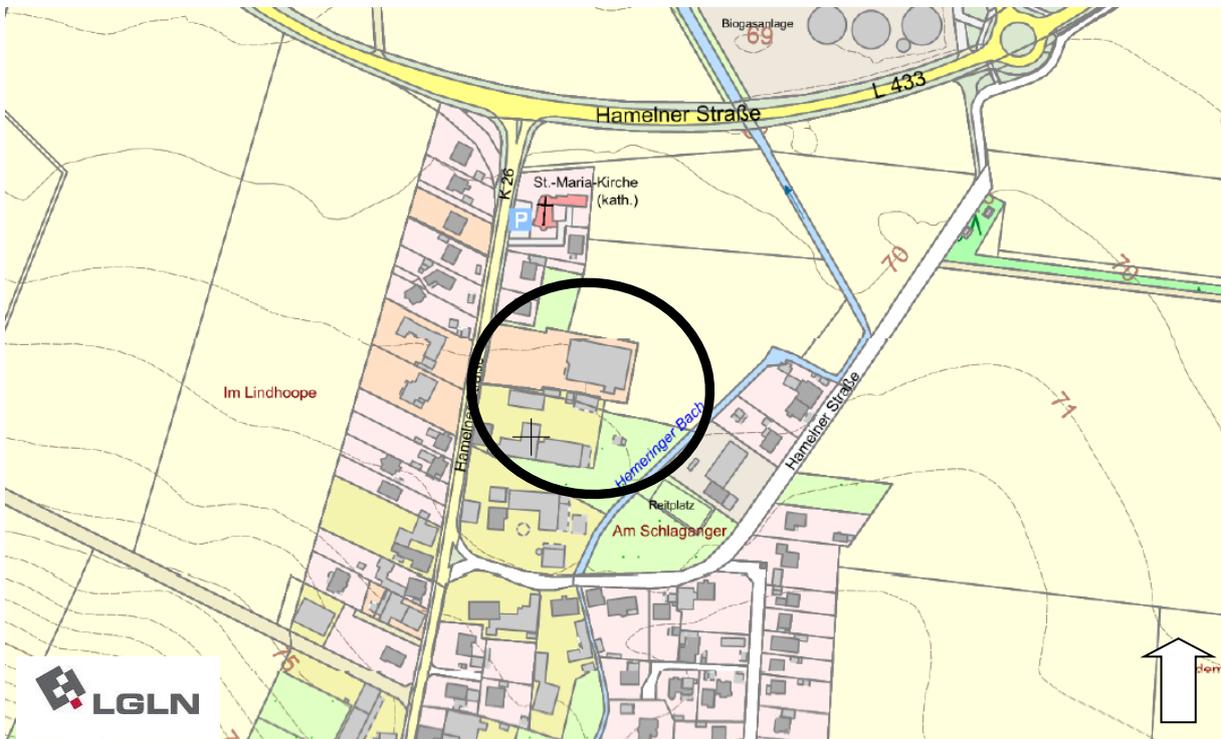
„Einzelhandelsstandort Hemeringen“

2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

ST Hemeringen

Begründung und Umweltbericht

SATZUNGSBESCHLUSS 04-2024



Übersichtsplan AK5

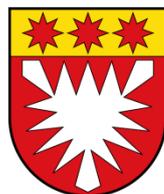


PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Bauleitplanung



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG
Kreuzbreite 9
D-31675 Bückeburg

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835
EL-Nr. 19.166

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Peter Flaspöhler (Stadtplaner & Architekt)
Dipl.-Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)

A BEGRÜNDUNG gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich	5
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
4.2	Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hmeringen	8
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf	13
4.4	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	15
4.5	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	16
4.6	Verbindliche Bauleitplanung	17
4.7	Projektplanung	20
4.8	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs	21
4.9	Schalltechnische Untersuchungen	26
5	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse	28
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	29
7	Festsetzungen im Änderungsbereich	30
7.1	Art der baulichen Nutzung	31
7.2	Maß der baulichen Nutzung	32
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	34
7.4	Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung	34
7.5	Flächen für die Landwirtschaft	36
7.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
7.7	Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen	37
8	Städtebauliche Werte	39
9	Erschließung, sonstige Auswirkungen und sonstige Hinweise	39
9.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	39
9.2	Ver- und Entsorgung	39
9.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	40
9.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	41
9.5	Archäologische Hinweise	42
9.6	Hinweise zum Überschwemmungsgebiet	42
9.7	Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet	43
9.8	Hinweise der Bundeswehr	43
9.9	Artenschutzrechtliche Hinweise	43
9.10	Landwirtschaftliche Immissionen	44
9.11	Hinweis zur externen Kompensationsfläche in Höfingen Texas	44
9.12	Hinweis zur Innenbereichssatzung	45
9.13	Hinweis zum Inkrafttreten	45
10	Kosten	45
11	Anhänge	45
12	Umweltbericht	46
	Beschluss	

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf, Fachbereich 3 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Im Stadtteil Hemeringen ist der Netto-Markt seit vielen Jahren ansässig und hat sich als wichtigster Nahversorger für Hemeringen und das Südwesergebiet der Stadt Hessisch Oldendorf etabliert. Dieser Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb hat derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 850 m². Es ist geplant, den Markt umfassend zu modernisieren. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche auf 1.050 m² erweitert werden.

Für das Betriebsgrundstück sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sowie dessen 1. Änderung maßgeblich, durch den die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 850 m² begrenzt wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur angestrebten Verkaufsflächenerweiterung zu schaffen, ist es somit erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets greift in geringem Umfang in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ein. Damit dort zukünftig die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten können, ist es erforderlich die Abrundungssatzung Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich aufzuheben.

Die Stadt Hessisch Oldendorf unterstützt das private Investitionsvorhaben, da hierdurch der bestehende Einzelhandelsstandort aufgewertet und nachhaltig gesichert werden kann. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Hessisch Oldendorf zu leiten. Hierbei sind auch die Anforderungen der Raumordnung und Regionalplanung sowie die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, hat zwar einen Vorhabenbezug, da er die Voraussetzung zur Erweiterung des ansässigen Lebensmittel-Discounters schaffen soll. Die Planung dient aber darüber hinaus der generellen Aufwertung und Absicherung des Einzelhandelsstandorts zur nachhaltigen Gewährleistung der Nahversorgung auf der Hessisch Oldendorfer Südwestseite, sodass der Bebauungsplan nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern als „Angebotsplan“ aufgestellt wird.

Da die Planung auch Außenbereichsflächen einbezieht, wird der Bebauungsplan im „Normalverfahren“ gem. § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB aufgestellt.

3 Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Hemeringen.

Das Plangebiet ist im oben abgebildeten Plan mit einer schwarzen gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans überlagert einen ca. 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1. „Hamelner Straße Ost“, die nördlich anschließt. Dieser Teilbereich **ist im oben abgebildeten mit einer grauen gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet.** Zukünftig gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der verbleibende Geltungsbereich der §-34-Satzung bleibt von dieser Bauleitplanung unberührt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ortsdurchfahrt *Hamelner Straße (Kreisstraße 26)*. Es umfasst das Grundstück des dort seit Jahren ansässigen Lebensmittelnaversorgers (Flurstück 13/8 der Flur 1), die Fläche des dazugehörigen Regenrückhaltebeckens (Flurstücke 13/11 tlw. der Flur 1 und 11/1 tlw.

der Flur 4) sowie eine 5 m tiefe, rund 47 m lange Erweiterungsfläche (Flurstück 13/11 tlw. der Flur 1), die an das Grundstück des Lebensmittelmarkts anschließt.

Nördlich grenzt das Hausgrundstück *Hamelner Straße 7* und südlich das landwirtschaftliche Anwesen *Hamelner Straße 15* an. Die östliche Begrenzung des Plangebiets bilden das landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der östlich des Regenrückhaltebeckens verlaufende *Hemeringer Bach*.

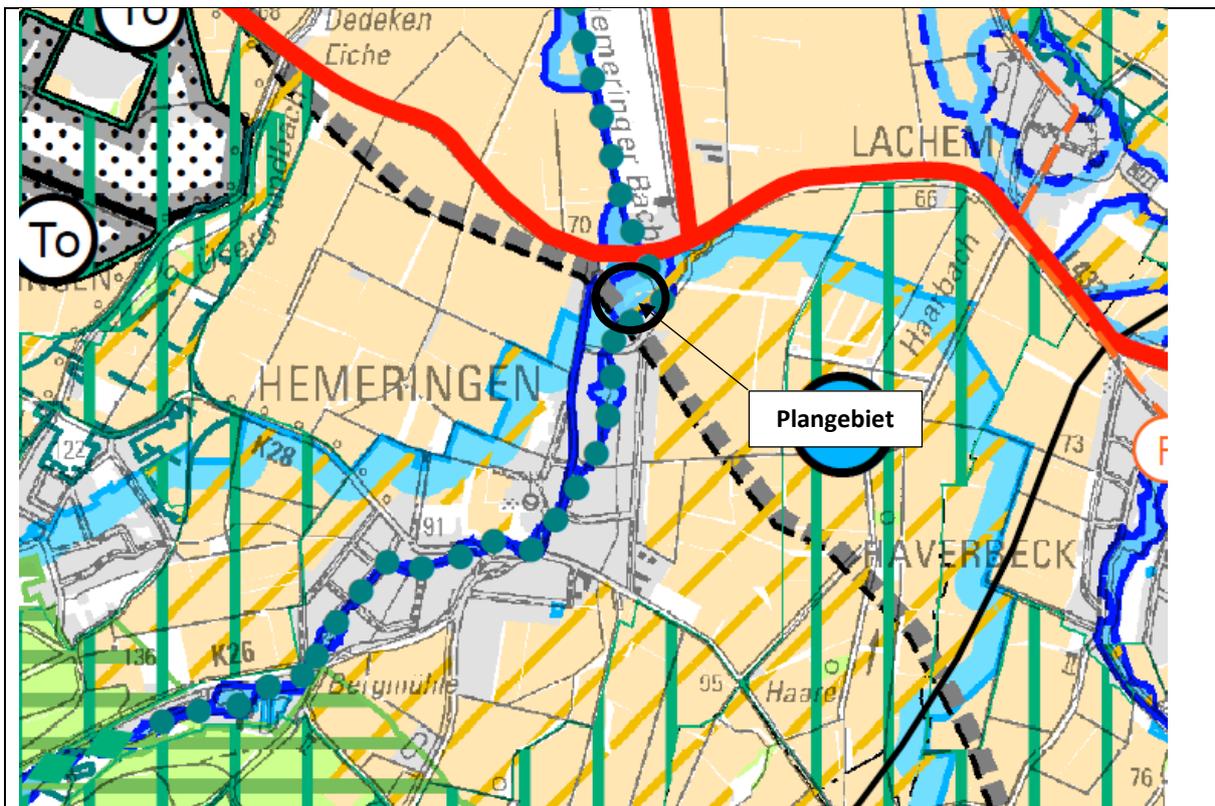
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels von derzeit ca. 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² maximale Verkaufsfläche zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen sowie der überplante Teilbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)



Zeichnerische Darstellung Entwurf RROP 2021 (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Landkreis Hameln Pyrmont, bearbeitet

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont aus dem Jahre 2001 hat seit dem 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Dementsprechend ist nur auf den vorliegenden RROP-Entwurf 2021 zu verweisen. Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, wie bei dem aktuell vorliegenden Entwurf des RROP 2021 gegeben, ergänzend gemäß § 3 ROG, Abs. 1, Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist der Hauptort Hessisch Oldendorf im **RROP-Entwurf 2021** als *Grundzentrum* und *zentrales Siedlungsgebiet* festgelegt. *Grundzentren* haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße Nr. 433 (L 433), die der RROP-Entwurf 2021 als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* festlegt.

Das Plangebiet selbst wird noch durch die Abgrenzung *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* erfasst.

Im Bereich des Plangebiets kreuzt die *Grenze der Ausschlusswirkung für Rohstoffgewinnung*, die großräumig zu beiden Seiten der Weser bzw. der Weserniederung verläuft.

In Bezug auf diese Bauleitplanung beinhaltet das RROP u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

Entwicklung der Daseinsvorsorge und die Zentralen Orte

- *Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten gebündelt und ihre gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr gesichert werden.*
- *Die Tragfähigkeit der Einrichtungen für die Daseinsvorsorge sowie des ÖPNV soll durch räumliche und organisatorische Konzentration durch die damit verbundenen Synergieeffekte für eine wohnortnahe Versorgung gesichert und entwickelt werden.*
- *Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen möglichst in Kooperation mit benachbarten Kommunen angeboten und genutzt werden. Grundlage hierfür sind Integrierte kommunale Entwicklungskonzepte.*

Entwicklung der Versorgungsstrukturen und des Einzelhandels

- *Zur Verbesserung der Grundlagen für kommunal bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen kommunale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.*
- *Die Festlegung der städtebaulich integrierten Lage im baulichen Zusammenhang soll mit einer räumlich konkreten Abgrenzung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes und der Bauleitplanung durch die Gemeinden erfolgen.*

- *Bei regional und ggf. überregional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten soll neben den benachbarten Trägern der Regionalplanung auch eine Abstimmung mit den Partnern des „Netzwerkes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ erfolgen.*
- *Hier sollen die Ergebnisse des „Konsensprojektes Großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ berücksichtigt werden.*

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**. Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarkts liegt gemäß *Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hessisch Oldendorf* innerhalb des *Nahversorgungszentrums Hemeringen* und somit in einer städtebaulich integrierten Lage und soll dementsprechend geschützt und entwickelt werden.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll die Voraussetzungen zur Erweiterung dieses Lebensmittelmarktes mit derzeit rund 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² Verkaufsfläche schaffen, um die Nahversorgung in Hemeringen und die Versorgung der umliegenden Südweserdörfer nachhaltig zu gewährleisten. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung beachtet, wie durch die Ergebnisse der nachfolgend zusammengefassten **Auswirkungsanalyse** dargelegt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Kontext mit den Grundsätzen der Raumordnung und sind als Beitrag zum Erreichen der raumordnerischen Ziele zu werten.

4.2 Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen

Zur Ermittlung, ob die Erweiterung des Netto-Marktes im Gesamtkontext der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet geeignet ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch die **BBE Handelsberatung GmbH** eine **Auswirkungsanalyse**¹ erarbeitet und der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont vorgelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Erweiterung des bestehenden Marktes von aktuell rd. 850 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.050 m² Verkaufsfläche.

Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde

Die Untere Landesplanungsbehörde hat mit Datum vom 18.10.2022 zur Auswirkungsanalyse folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde bestehen vorbehaltlich des noch durchzuführenden offiziellen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange keine raumordnerischen Bedenken. Das Abstimmungsgebot wurde eingehalten.

Begründung: Grundsätzlich werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung erfüllt. Es ist bei einer Erweiterung um 200 m² an einem bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort ohne zentrenrelevante Sortimentserweiterung zudem nicht von einer

¹ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen; BEE Handelsberatung GmbH, September 2022

raumbedeutsamen Maßnahme auszugehen.

In der Stellungnahme vom 26.09.2023 zum Bebauungsplanvorentwurf hat die Unter Landesplanungsbehörde auf folgendes hingewiesen:

Durch die jedoch nach wie vor nicht nachgewiesene Erfüllung des Konzentrationsgebotes (LROP 2.3 04) und den damit einhergehenden Auswirkungen auf das Integrationsgebot (LROP 2.3 05) wird angeregt, den projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu prüfen.

Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes

Die **BBE Handelsberatung GmbH** hat daraufhin zunächst im November 2023 eine Untersuchung mit dem Titel, **Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen**, erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, *dass die Ausnahmeregelung „projektbezogene wohnortbezogene Nahversorgung“ des LROP 2017 Niedersachsen voraussichtlich anwendbar ist. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:*

- *Es handelt sich um einen Lebensmittelanbieter mit überwiegend (> 90 %) periodischen Sortimenten, auch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des Netto-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.*
- *Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.*
- *Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und hat deutlichen Wohngebietsbezug.*
- *Das Einzugsgebiet umfasst die umliegenden Wohngebiete mit sehr geringer Bevölkerungsdichte (ländlicher Raum) und weiteren Ortsteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen.*
- *Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und den angrenzenden Ortsteilen.*
- *So wird die Netto-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.*
- *Aus dem Nahbereich (2,5 km Radius) stammen rd. 60 % des zu erwartenden Umsatzes.*

Die Ausnahmeregelung des LROP 2027 kann voraussichtlich geltend gemacht werden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Sofern notwendig, sollte das bereits vorliegende Gutachten hinsichtlich dieser Fallgestaltung aktualisiert werden.²

² Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, November 2023

Aktualisierung der Auswirkungsanalyse (aktualisierte Fassung vom Dezember 2023)

Die Vorprüfung wurde den Unteren Landesplanungsbehörden des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie der IHK übermittelt. Die BBE hat daraufhin, nach entsprechender Abstimmung mit Landkreis und IHK die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Markts aktualisiert**. Diese Aktualisierung wurde im Dezember 2023 vorgelegt.

*Im Rahmen dieser **aktualisierten Auswirkungsanalyse** wurde differenziert geprüft, inwieweit der Anbieter als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und welche ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und ggf. angrenzenden Kommunen zu erwarten sind.³*

Methodisches Vorgehen

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Hessisch Oldendorf. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- *Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,*
- *Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,*
- *Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,*
- *Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),*
- *Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).*

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- *Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,*
- *Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,*
- *Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,*
- *Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter*

³ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

Warengruppen.

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.⁴

Die BBE kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Der Anbieter darf die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplans genehmigt werden kann.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- *Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.*
- *Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestands-sichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.*
- *Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung und den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen.*
- *Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.*

⁴ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

- *Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.*
- *Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden, da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.*
- *Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.*
- *Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.*
- *Die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens konnte dargelegt werden, daher ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) kompatibel.*

Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.⁵

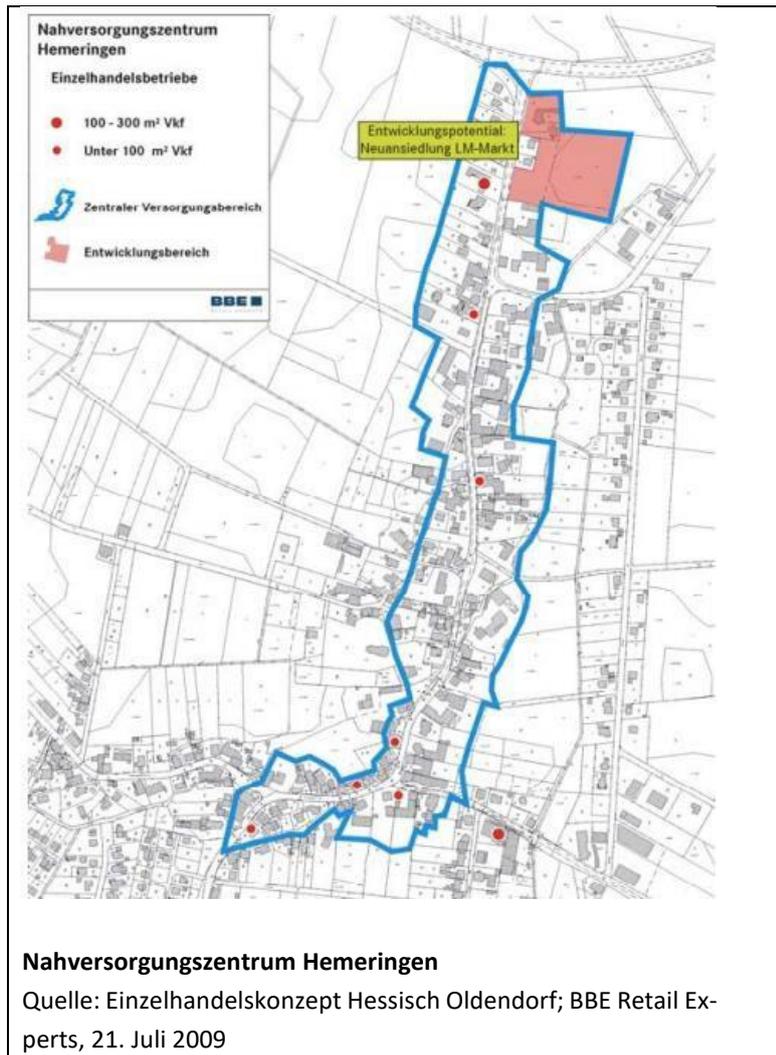
Die Auswirkungsanalyse liegt in der aktualisierten Fassung vom Dezember 2023 dieser Planbegründung an.

⁵ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁶ das zuletzt im Jahre 2009 fortgeschrieben wurde und dessen **Sortimentsliste**⁷ letztmalig im Jahre 2018 überarbeitet worden ist.

Der Stadtteil Hemeringen ist im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums belegt, hier befindet sich das Plangebiet bzw. der Lebensmittelmarkt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Auf der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.



Im Einzelhandelskonzept wird für das Nahversorgungszentrum empfohlen, im Bereich des jetzigen Netto-Standorts einen leistungsfähigen Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln, um die Nahversorgungskompetenz der bis dato unterversorgten Weser-Südseite aufzuwerten. In der *Auswirkungsanalyse* der BBE wird diesbezügliche festgestellt: „Mit der Etablierung des jetzigen Netto-

⁶ Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf; BBE Retail Experts, 21. Juli 2009

⁷ Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste; Junker + Kruse, August 2019

Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet und hat sich im Hinblick auf die Nahversorgungssituation als positiv bewährt“.

Für diese Bauleitplanung von Bedeutung ist die im Jahre 2018 gutachterlich ermittelte und 2019 veröffentlichte **Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste**, welche die zentrenrelevanten und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfasst und nachfolgend aufgeführt ist.

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke ¹
Blumen (Schnittblumen)*	Nahrungs- und Genussmittel ²
Drogeriewaren	pharmazeutische Artikel ³
Fleischwaren	Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung*	medizinische und orthopädische Artikel ⁸
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör*
Elektrokleingeräte	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ⁴	Schuhe*
Glas / Porzellan / Keramik ⁵ , Haushaltswaren ⁶	Spielwaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel ⁹
Hobbyartikel ⁷	Sportbekleidung und Sportschuhe*
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme*	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel ^{10*}
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)	
Angler-, Jagdartikel und Waffen ¹¹	Kfz- ¹⁸ , Caravan ¹⁹ - und Motorradzubehör ^{***}
Bauelemente / Baustoffe ¹²	Kinderwagen**
baumarktspezifisches Sortiment ¹³	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren ¹⁴	Matratzen ²⁰
Campingartikel ^{15**}	Möbel ²¹
Elektrogroßgeräte	Pflanzen / Samen
Erotikartikel**	Reitsportartikel
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte ^{22**}
Gartenartikel und -geräte ¹⁶	Teppiche (Einzelware)
Heim- und Kleintierfutter ¹⁷	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Zoologische Artikel

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Erläuterungen

- 1 inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- 2 inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- 3 nur freiverkäufliche Pharmazeutika
- 4 dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
- 5 Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
- 6 Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- 7 Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
- 8 dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
- 9 Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
- 10 Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
- 11 ohne Schuhe und Bekleidung
- 12 inkl. Holz
- 13 dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- 14 Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner (ohne Bettwäsche)
- 15 zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- 16 Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- 17 inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
- 18 Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- 19 zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
- 20 Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
- 21 Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- 22 Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste einschließlich Erläuterungen

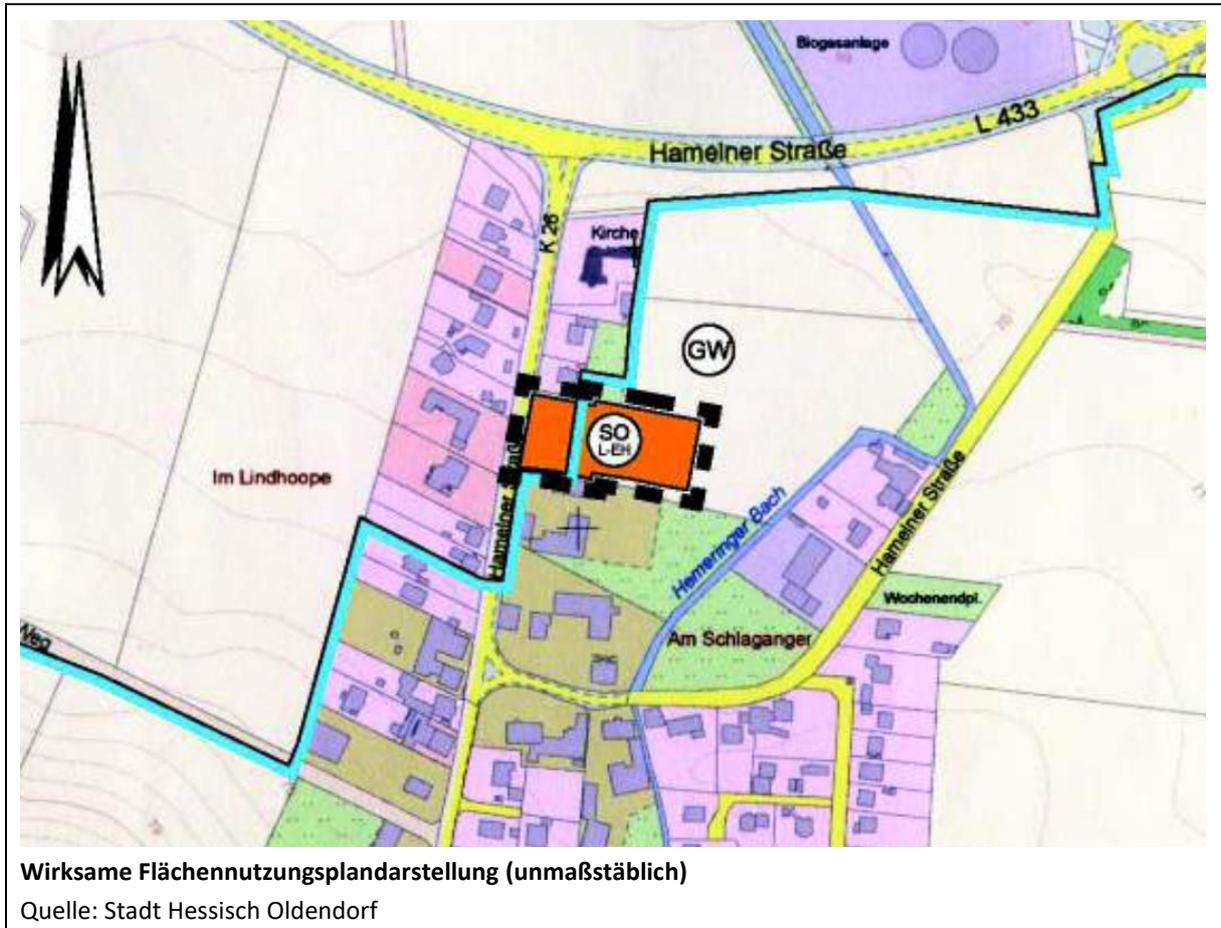
Quelle: Junker + Kruse GmbH (August 2019)

Die Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste ist bei den Festsetzungen zum *Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“* zu beachten.

4.4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht** dargelegt.

4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)



Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hessisch Oldendorf flächenbezogen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Hemeringen zu schaffen, ist der genehmigte Flächennutzungsplan parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 im Rahmen der 19. FNP-Änderung geändert und ein *Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel* gem. § 11 BauNVO dargestellt worden.

Durch die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll ein Anbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt ermöglicht werden, um die Verkaufsfläche von derzeit 850 m² auf 1.050 m² zu erhöhen. Der Bebauungsplan wird zukünftig weiterhin ein *Sondergebiet* gem. § 11 BauNVO festsetzen, welches im nördlichen Bereich auf einer Tiefe von rd. 10 m bzw. auf einer Fläche von ca. 500 m² erweitert wird. Diese kleine räumliche Erweiterung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 kaum zeichnerisch darzustellen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht

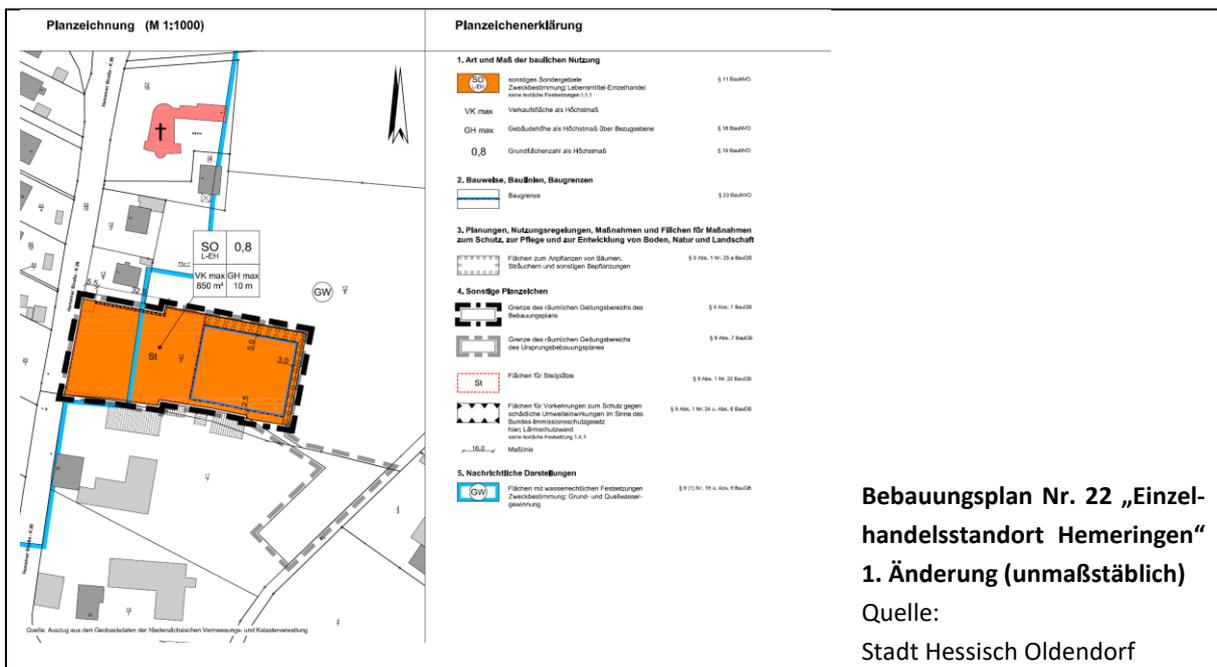
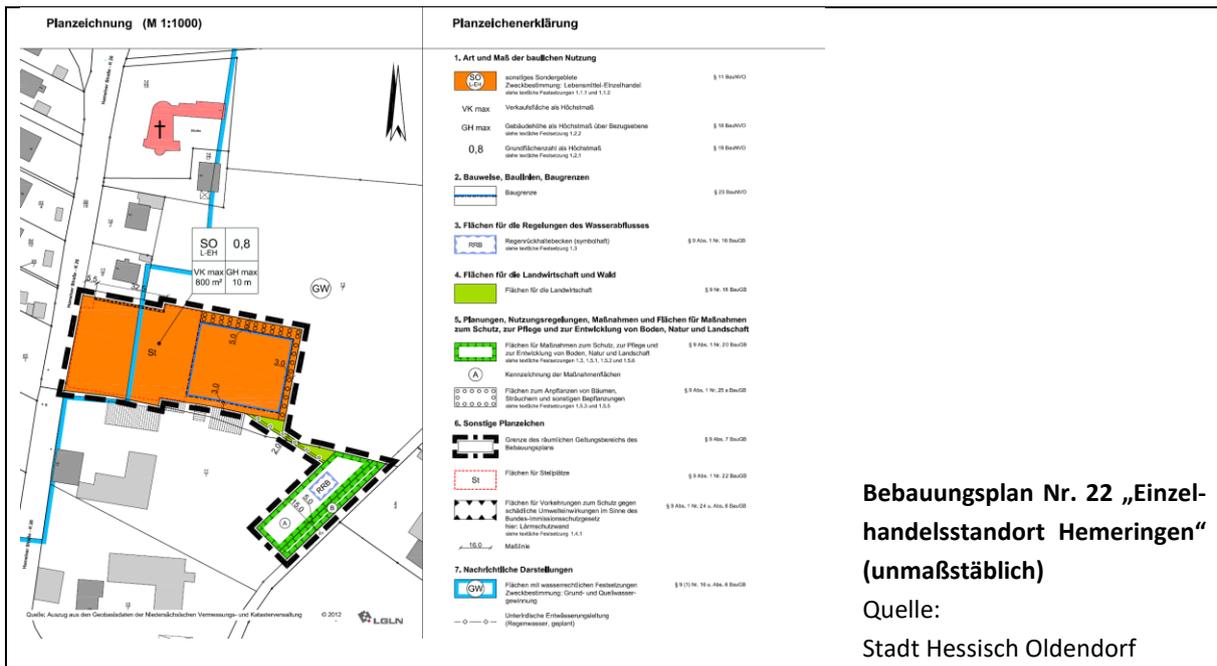
**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

parzellenscharf sind, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt und kein FNP-Änderungsverfahren im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 erforderlich.

4.6 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ und dessen 1. Änderung

Bisher gelten im Plangebiet die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, deren Planzeichnungen nachfolgend abgebildet sind.



Durch den Bebauungsplan Nr. 22 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers mit maximal 800 m² Verkaufsfläche geschaffen. Im Rahmen der 1. Änderung, die am 23.12.2016 Rechtskraft erlangte, wurde die maximale Verkaufsfläche des Einzelhandels auf 850 m² erhöht.

Nachfolgend sind die im Plangebiet **derzeit bestehenden wesentlichen Festsetzungen zusammengefasst dargestellt.**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagengemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Begrünungen und Bepflanzungen.

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,
- Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste aus dem Jahre 2009, die inzwischen durch die Sortimentsliste 2019 ersetzt wurde.

Die maximale *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,8. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m.

Im westlichen Teil des Plangebiets setzt die 1. Änderung des der Bebauungsplans Nr. 22 eine Fläche für Stellplätze fest, zur Anlage der erforderlichen Kundenstellplätze. Östlich davon ist die überbaubare Grundstücksfläche angesiedelt. Dort befindet sich der Lebensmittelmarkt.

Zwischen dem Kundenparkplatz und den nördlich angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück setzt der Bebauungsplan eine 2 m hohe Lärmschutzwand fest. Die erforderliche Länge und Höhe der Wand wurde seinerzeit Schallgutachterlich ermittelt.

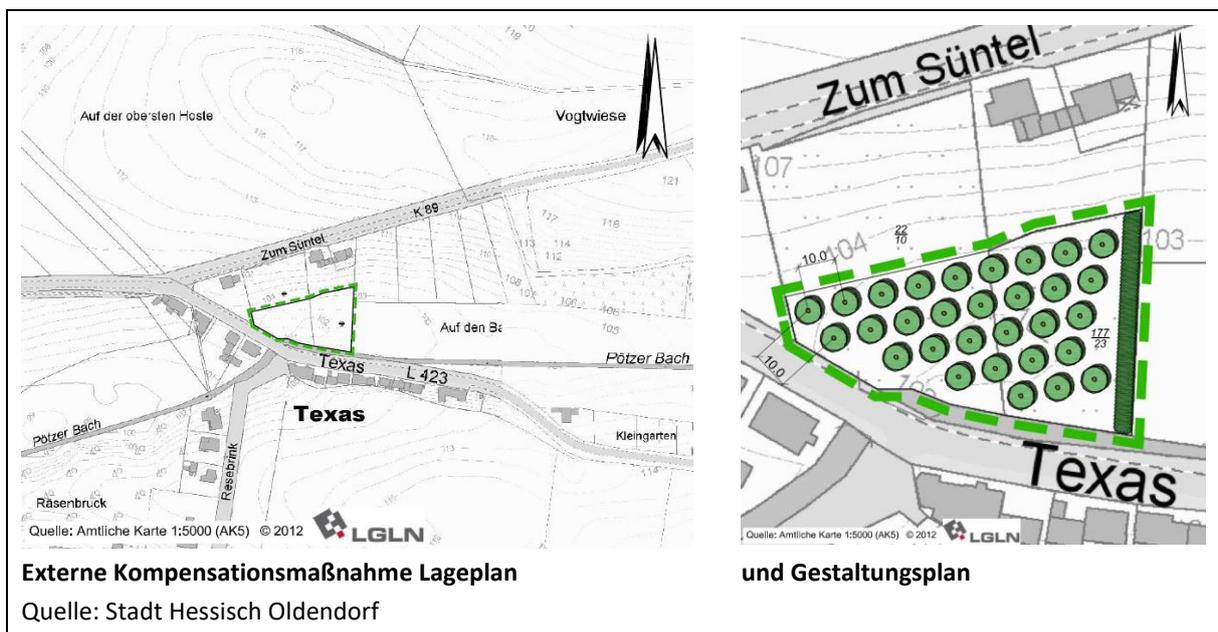
Zur Eingrünung des Baukörpers sind nach Norden und Osten hin Landschaftsgehölzhecken festgesetzt.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 22 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Teil A dieser Fläche umfasst von ca. 825 m², um dort ein ca. 150 m³ umfassendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Teil B ist etwa 300 m² groß, die Fläche B ist in ihrem Habitus zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“, die Grenze der Trinkwasserzone verläuft im Bereich der festgesetzten Stellplätze und wird durch den B-Plan Nr. 22 bzw. dessen 1. Änderung nachrichtlich übernommen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde in Höfingen Texas eine **externe Kompensationsmaßnahme** angelegt. Dort wurde eine Obstwiese angelegt.



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

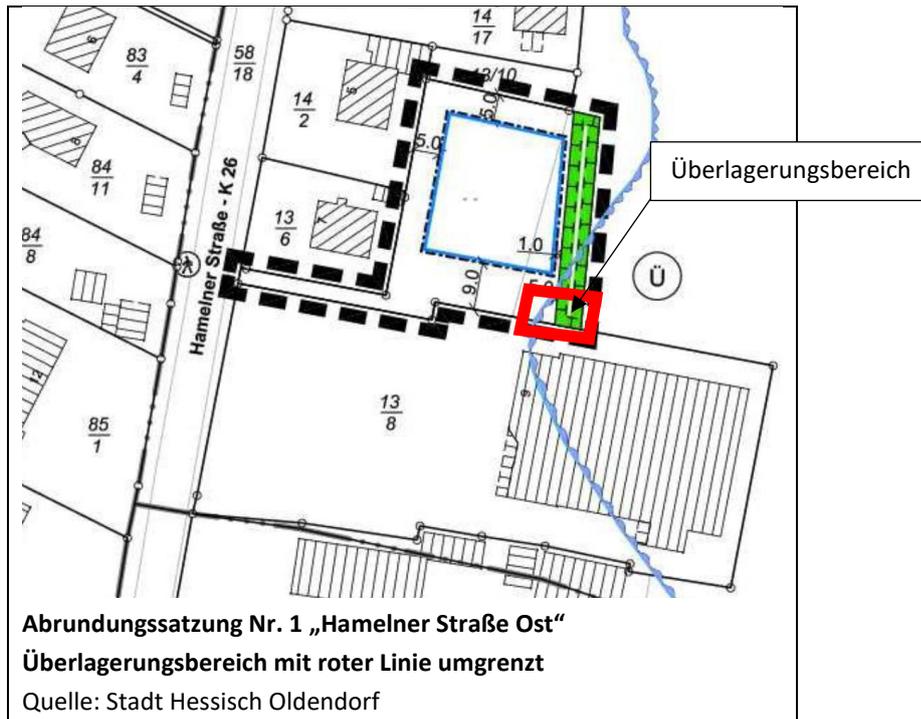
Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans überlagert einen ca. 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1. „Hamelner Straße Ost“, die nördlich anschließt. Die Flächen innerhalb des Satzungsbereich sind bisher noch nicht bebaut worden. Die Planzeichnung dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist nachfolgend mit Kennzeichnung der Überlagerungsfläche abgebildet.

Die Überlagerung betrifft auf etwa 33 m² einen Teil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dort ist die Anlage einer Randbepflanzung als zwei- bis dreireihige Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt, die jedoch noch nicht angelegt worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 22

„Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung wird für den Überlagerungsbereich eine Festsetzung in gleicher ökologischer Qualität treffen.

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 werden die überplanten Grundstücksflächen der § Abrundungssatzung in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung somit aufgehoben.

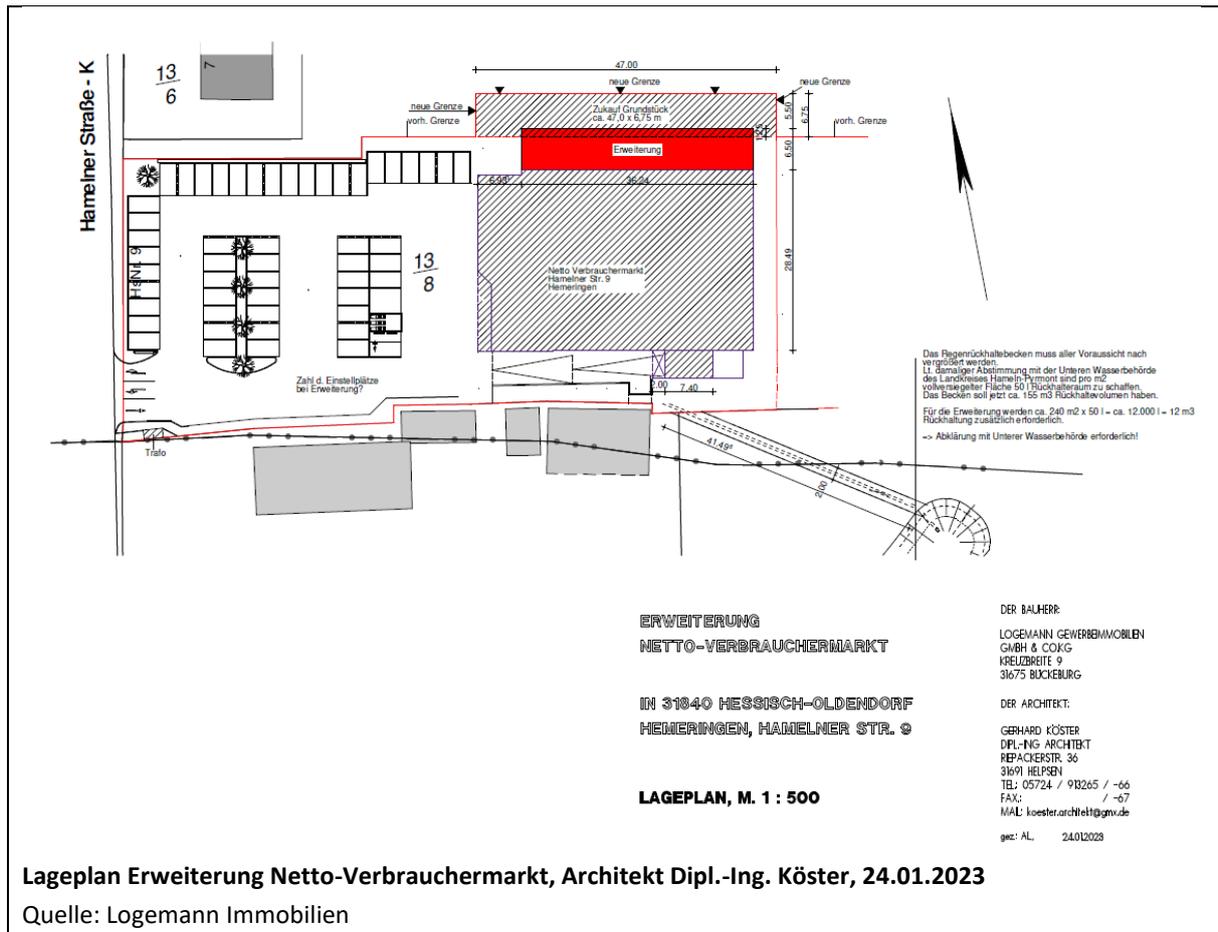


4.7 Projektplanung

Es liegt eine Planung zur Erweiterung des bestehenden Netto-Markts vor, die durch *Architekt Dipl.-Ing-Köster, Helpsen*, erstellt wurde. Diese Planung sieht eine eingeschossige Erweiterung des bestehende Marktgebäudes in nördliche Richtung vor. Hierzu ist ein Anbau mit einer Tiefe von 6,5 m und einer Breite von 36,24 m geplant.

Ursprünglich sollte die Erweiterung mit gleicher Fläche durch einen Anbau auf der Ostseite des Gebäudes erfolgen. Dies hätte sowohl einen Eingriff in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs als auch in das faktische Überschwemmungsgebiet, mit entsprechendem Retentionsraumverlust bedeutet. Da ein Anbau auf der Nordseite nicht in das faktische Überschwemmungsgebiet eingreift, wurde zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes diese Variante gewählt, die nun Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 bildet.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



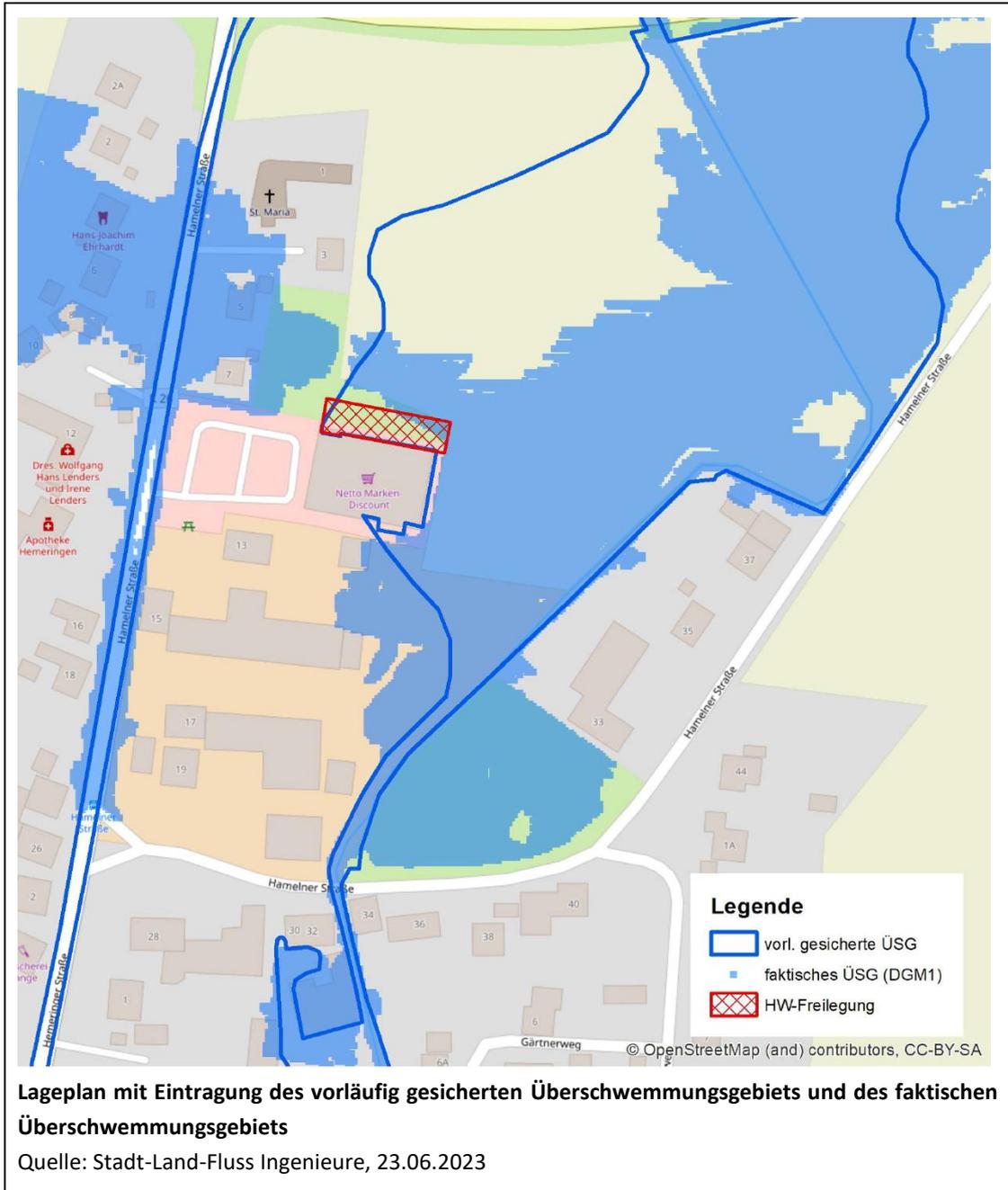
4.8 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Bereich gesetzlicher Überschwemmungsgebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Änderung und Erweiterung eines Bauungsplans, der innerhalb des Überschwemmungsgebiets bereits Baugebiete festsetzt. Die Erweiterung des Plangebiets betrifft allerdings Außenbereichsflächen, welche durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erfasst werden.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



Im Vorfeld dieser Bauleitplanung ist mit dem nachfolgenden aufgeführten Ergebnis überprüft worden, ob die o. g. Voraussetzungen des § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG erfüllt werden können, sodass die zuständige Behörde die Erweiterung des Baugebiets in den Außenbereich bzw. das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinein zuzulassen kann. Zunächst war geplant, das Gebäude in östliche Richtung zu erweitern. Nachdem die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* die Auswirkungen dieser Erweiterungsvariante auf das gesetzliche und faktische Überschwemmungsgebiet überprüft und bewertet hatte, ist nun die Erweiterung des Marktes auf einer Tiefe von 6,5 m in nördliche Richtung geplant (vgl. Kap. 7.4), um bei der Planung die Belange des Hochwasserschutzes so weit als möglich zu berücksichtigen. Damit greift die bauliche Erweiterung nur in geringem Maße in das faktische

Überschwemmungsgebiet ein und auch die übrigen Anforderungen des § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG werden erfüllt.

Gemäß § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Zu 1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden. Um den Lebensmittelmarkt nachhaltig am Standort Hemeringen zu sichern, ist eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² erforderlich. Ein Anbau an das bestehende Gebäude auf der Südseite ist nicht möglich, da die Grenzabstände zum Nachbarn nicht eingehalten werden können und sich dort, auf der lärmabgewandten Seite, die Anlieferung befindet. Außerhalb des Überschwemmungsgebiets könnte deshalb nur eine Erweiterung des Marktes in westliche Richtung erfolgen. Dort befindet sich der Kundenparkplatz mit insgesamt 52 Stellplätzen. Die Stellplätze sind zu Spitzenzeiten annähernd ausgelastet. Würde der erforderliche Anbau westlich angebaut, käme es zum Verlust von etwa 20 Kundenparkplätzen, sodass bei größerer Verkaufsfläche nur noch rd. 32 Kundenparkplätze angeboten werden könnten. Diese Anzahl wäre eindeutig nicht ausreichend.

Gemäß Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO betragen die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf bei Läden 1 Estpl. je 30 – 40 m² Verkaufsnutzfläche und bei Verkaufsstätten i. S. des § 11 (3) BauNVO 1 Estpl. je 10 – 20 m² Verkaufsnutzfläche. *Der Begriff Verkaufsnutzfläche in den Runderlassen zu § 47 NBauO entspricht dem möglichst einheitlichen Vokabular bei unterschiedlichen Nutzungen in einem Gebäude. Zur Berechnung der Verkaufsnutzfläche i. S. der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO kann auf die Ausführungen des BVerwG im Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04 (www.bverwg.de/241105U4C10.04.0) zu § 11 BauNVO verwiesen*

werden, so dass kein Unterschied zwischen den beiden Begriffen Verkaufsnutzfläche und Verkaufsfläche zu sehen ist.⁸ Für den Netto-Markt sind somit etwa 50 Stellplätze nachzuweisen.

- Zu 2. Das neu ausgewiesene Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes und bereits bebautes Baugebiet (*Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel*) an.

Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG

- zu 3. Es ist keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit und es sind auch keine Sachschäden zu erwarten.

Die **STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH** wurde beauftragt, die geforderten hydraulischen Nachweise zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG zu erbringen.⁹

Um festzustellen, ob die Erweiterungsflächen im Falle des maßgeblichen Bemessungshochwassers tatsächlich überflutet werden, wurden die Wasserstandsdaten überprüft. Das Gutachterbüro kommt in Bezug auf die Markterweiterung nach Osten zu folgendem Ergebnis:

Die Höhen im Bereich der geplanten Hochwasserfreilegung für die Erweiterung liegen zwischen 70,91 bis 71,70 m ü. NHN, im Mittel bei 71,34 m ü. NHN. Aus den Unterlagen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs (NLWKN 2017) ergeben sich im Bereich des Verbrauchermarktes folgende Bemessungswasserstände beim HQ₁₀₀: Südlich 71,45 m ü. NHN, östlich 71,34 m ü. NHN und nördlich 71,18 m ü. NHN.

- Zu 4 *Das geplante Vorhaben liegt am linken Rand des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs. Die Hochwasserfreilegung für den Erweiterungsbau liegt im Stromschatten des Bestandsgebäudes. Eine nachteilige Beeinflussung des Abflusses und somit des Wasserstandes ist nicht zu erwarten.*

Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

- Zu 5/6 *Auf Grundlage der Höhendaten des DGM1 und der Verschneidung mit den Wasserständen aus den Berechnungen zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes (vgl. nachfolgendes Bild) wurde das faktische ÜSG ermittelt.*

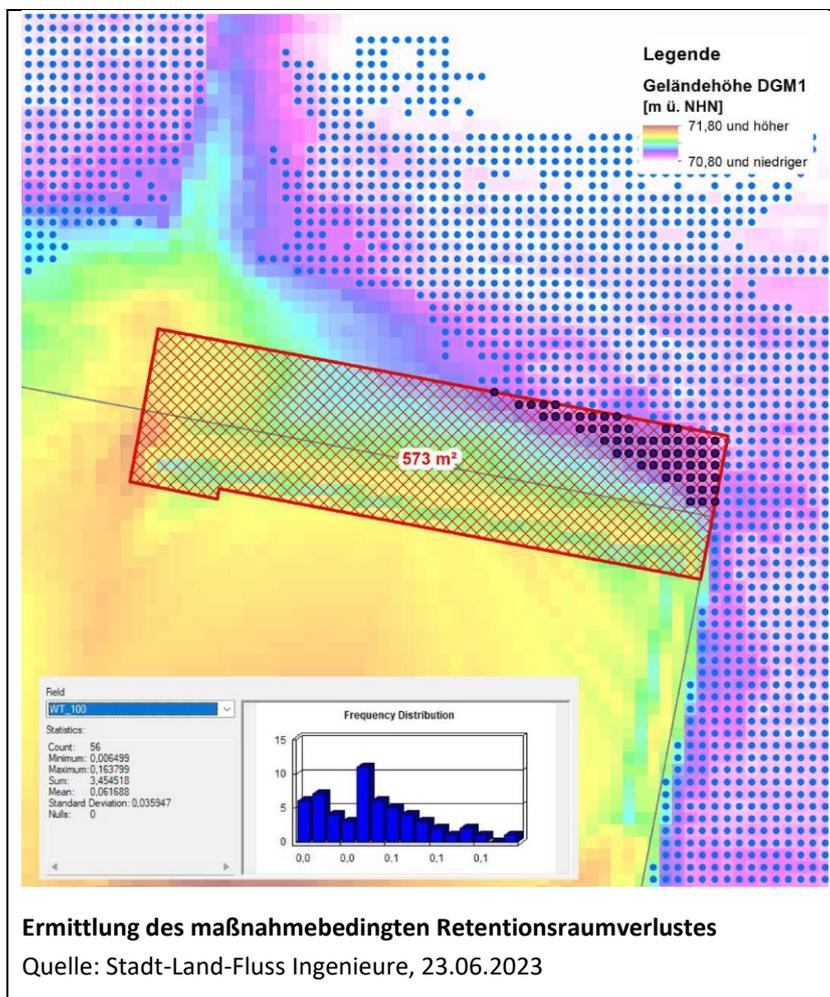
Die geplante Erweiterung und die damit verbundene Geländeaufhöhung beansprucht 573 m² Fläche. Von dieser Fläche liegen jedoch nur im Osten 56 m² innerhalb des faktischen ÜSG. Die mittlere Wassertiefe liegt bei 0,06 m. Der Retentionsraumverlust beträgt somit 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m).

⁸ www.aknds.de Flächen im Bauordnungsrecht – das Umweltministerium stellt klar

⁹ Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG, Fachingenieurdienste Stadt-Land-Fluss, Hannover

Diese Menge ist zwar in Bezug auf den HQ_{100} -Abfluss von $7,4 \text{ m}^3/\text{s}$ des Hemeringer Bachs vernachlässigbar, jedoch gemäß WHG auszugleichen.

Es ist eine Erweiterung bzw. Vertiefung des Regenrückhaltebeckens geplant. Für die ca. 240 m^2 Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes ist nach den Berechnungen des Architekten ein Regenrückhaltevolumen von 12 m^3 erforderlich. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m^2 umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen. Dieses zusätzliche Rückhaltevolumen sollte auch als Ausgleich für den Retentionsraumverlust angesetzt werden.



zu 7 Aus den Erläuterungen zu den vorgegangenen Punkten ergeht, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

zu 8/9 Die OKFF wird mit $71,55 \text{ m ü. NHN}$ über dem maßgeblichen Bemessungswasserstand beim HQ_{100} liegen. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Das Bauvorhaben wird so

errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nachrichtliche Übernahme

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

4.9 Schalltechnische Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 und dessen 1. Änderung wurde aufgrund der vom Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (aufgestellt vom **Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 20.11.2012**, inkl. 1. Nachtrag vom 22.05.2014 und 2. Nachtrag vom 29.04.2015). In dem Gutachten wurden die anlagenbezogenen Geräuschquellen, wie Kunden-PKW, Lüftungs- und Kühltechnik, LKW-Anlieferungen sowie Entladungen berücksichtigt.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass - insbesondere durch PKW-Bewegungen auf dem Anlagengrundstück - Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an dem nördlich gelegenen Wohngebäude Hamelner Straße 7 möglich sind. Es wurden deshalb die folgenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen mit schallgeminderten Rollen und Plastikkappen (Unterbindung von Spitzenpegeln beim Zusammenschieben der Wagen).
- Für die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ist durch umsetzbare und nachprüfbare organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten, dass auf der Stellplatzfläche keine Fahrzeugbewegungen stattfinden (z. B. durch Absperrketten). Während der Tageszeit ist eine uneingeschränkte bestimmungsgemäße Nutzung der Stellplatzfläche zulässig.
- Während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) sind nach dem heutigen Stand der Technik keine LKW – Anlieferung zulässig. (Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.)
- Bau einer lückenlosen Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes zum Wohngebäude Hamelner Straße 7 mit einer Höhe von 2,00 m über nördlich angrenzendem Geländeniveau, einer Länge von 32,30 m und einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB, die dauerhaft funktionstüchtig zu halten ist.

Aus diesen Maßnahmen wurden die Lage und die Höhe der Lärmschutzwand abgeleitet und verbindlich festgesetzt (Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Weitergehende Nutzungseinschränkungen (keine Nachtnutzung) sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Anpassung der textlichen Festsetzung zum Bezugspunkt der zu errichtenden Lärmschutzwand vorgenommen. Diese Notwendigkeit ergab sich aus zwischenzeitlich durchgeführten Detailplanungen zum Bauvorhaben. Abweichend vom o. g. Gutachten, in dem von einer waagerechten / ebenen Ausbildung der Stellplatzfläche ausgegangen war, war das Stellplatzniveau nunmehr in südlicher Richtung teilweise ansteigend geplant (Hochpunkt

Stellplatzfläche bei 71,44 mNN). Damit befand sich die an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Lärmschutzwand an einem Tiefpunkt der Stellplatzanlage (71,30 mNN) und erzielte somit im Vergleich zu den Ergebnissen des o. g. Hauptgutachtens erwartungsgemäß eine verringerte Schallabschirmung. Zudem war aufgrund von Abstimmungen mit der betroffenen nördlichen Nachbarin (Hamelner Straße 7) die Höhe der Lärmschutzwand von 2,00 m nur bezogen auf die nördlich angrenzende, etwas tiefere Geländehöhe (ca. 71,12 mNN) möglich. Im Gutachten war als Bezugsebene das angrenzende Stellplatzniveau (71,30 mNN) angenommen worden. Es ergab sich für die Lärmschutzwand also nunmehr eine Basishöhe von 71,12 mNN und eine Höhe der Oberkante von 73,12 mNN. Daraus berechneten sich für die Lärmschutzwand entsprechende Höhenangaben, die im Bebauungsplan verankert wurden.

Eine weitere Veränderung hatte sich seinerzeit bei der Anordnung der Außenaggregate (Lüfter Kühlsystem) ergeben. Es wurde nunmehr eine erhöhte Schalleistung ($L_{WA} = 77 \text{ dB(A)}$) und auch ein veränderter Standort der Lüfter berücksichtigt. Die übrigen Rechenansätze wurden unverändert aus dem o.g. Gutachten beibehalten (insbesondere keine Nachtanlieferungen, keine Stellplatzbewegungen zur Nachtzeit, Berücksichtigung des Backshops). Die Ergebnisse der Berechnungen mit den oben beschriebenen Veränderungen zeigten am maßgeblichen Wohngebäude Hamelner Straße 7 einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) (vorher 54 dB(A)). Der Immissionsrichtwert Tag für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird damit noch eingehalten.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung

Mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Markts geschaffen werden. Der Parkplatz bleibt genauso wie die Anlieferung unverändert. Die Öffnungs-, Anliefer- und Betriebszeiten bleiben nach Auskunft von Netto ebenso unverändert. Inzwischen hat die Stadt Hessesisch Oldendorf allerdings die Abrundungssatzung Nr. „Hamelner Straße“ aufgestellt. Damit wird östlichen im Anschluss an das Hausgrundstück Hamelner Straße Nr. 7 Wohnbebauung ermöglicht. Diese immissionsschutzrechtlich neue Situation wurde durch das Büro **Bonk-Maire-Hoppmann** schalltechnisch überprüft und beurteilt. Am 06.03.2023 wurde durch das Büro ein **Schallgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 vorgelegt**. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit werden die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Das Gutachten stellt eine umweltbezogene Information dar.

5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Netto-Markt, mit dem vorgelagerten Parkplatz und das Regenrückhaltebecken, welches südöstlich des Marktes angelegt wurde sowie eine nördlich an das bebaute Grundstück angrenzende Erweiterungsfläche.



Luftbild des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung mit Darstellung der geplanten Erweiterung

Quelle: Google, bearbeitet

Die Gebäude- und Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Nördlich und östlich des Marktgebäudes besteht eine einreihige Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Büschen. Auf dem Parkplatz bestehen einige Einzelbäume. Das Regenrückhaltebecken stellt sich als extensive Wiese dar.

Westlich grenzt das Marktgrundstück an die Hemeringer Straße, durch die die verkehrliche Erschließung gewährleistet ist. Die Straße liegt innerhalb der Ortslage und ist den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut.

Nordwestlich und südlich grenzt das Grundstück des Einzelhandelsbetriebs an bebaute Grundstücke. Nordwestlich befindet sich ein Wohnhaus und südlich ein landwirtschaftliches Anwesen. Der erforderliche Schallschutz zur benachbarten Wohnnutzung wird durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand, die zwischen dem Parkplatz und dem Hausgrundstück platziert ist, gewährleistet.

Nordöstlich und östlich weist das Grundstück einen Bezug zur offenen Landschaft auf, da dort landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG). Denkmalgeschützte bauliche Anlagen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Angesichts des wachsenden Konkurrenzdrucks, fortschreitender Konzentrationsprozesse auf dem Einzelhandelssektor und der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus den integrierten innerörtlichen Lagen in die peripheren Räume, ist es zur nachhaltigen Standortsicherung des Lebensmittel-Einzelhandels in Hemeringen erforderlich, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.050 m² zu erhöhen. Dabei geht es in erster Linie darum, die Raumverhältnisse innerhalb der Verkaufsstätte zu verbessern, um den Kundinnen und Kunden, insbesondere zu Einkaufsspitzenzeiten, ein bequemerer Einkauf zu ermöglichen. Die angebotene Produktpalette soll nicht geändert werden.

Dem **städtebaulichen Konzept** und den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung liegt das Vorhaben zugrunde, den bestehenden Netto-Markt in Hemeringen durch einen Anbau um 200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Dieser Anbau soll nördlich an das bestehende Gebäude angefügt werden, um die Belange des Hochwasserschutzes weitmöglich zu berücksichtigen.

Zur freien Landschaft ist die Eingrünung des Baukörpers durch Landschaftsgehölze vorgesehen. Hierbei sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beachten.

Das Regenrückhaltebecken soll im erforderlichen Umfang erweitert werden, so können auch geringfügige Retentionsraumverluste, durch die Landschaftsgehölzpflanzungen, kompensiert werden.

Die Erschließung und die Parkplätze bleiben unverändert.

Mit der Erweiterung des Baukörpers sind zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden, die durch eine zweireihige Landschaftsgehölzhecke ausgeglichen werden sollen.

Dieses sieht den Abriss der bestehenden Bausubstanz und die Errichtung eines neuen eingeschossigen Baukörpers mit östlich vorgelagerten, durch Bäume gegliederten Kundenparkplätzen vor. unmittelbar nördlich des neuen Gebäudes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Zufahrt zum Gelände soll wie bisher über die *Blankschmiede* erfolgen. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die südliche dient gleichzeitig der Anlieferung. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, ist eine

landschaftsgerechte Eingrünung mit Büschen und Bäumen nicht notwendig. Den nördlichen Abschluss des Geländes zum *Reherweg* hin soll weiterhin eine Grünfläche bilden. Anstelle der dort bisher vorgesehenen geschlossenen Gehölzpflanzung soll dort eine extensive Grünfläche als Blühwiese mit einzelnen hochstämmigen Laubbäumen ausgebildet werden, so dass der Einzelhandelsbetrieb vom *Reherweg* noch gut sichtbar ist.

Für den verbleibenden südlich gelegenen Teil des Plangebiets ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Diese kann sich auch im Zusammenhang bzw. unter Einbeziehung der südlich angrenzenden Flächen vollziehen. Diese sind bislang unbebaut und ebenfalls als *Gewerbegebiet* festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan sind außerdem folgende städtebaulichen und sonstigen **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Standortsicherung des Lebensmittel-Markts zur Gewährleistung der Grundversorgung in Hemeringen,
- Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente auf ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß,
- flächensparende Erschließung und Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Beachtung der Anforderungen an die gestalterische Harmonie und die Ortsbildpflege,
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen,
- Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kap. 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ aufgeführt (*kursiv* geschrieben). Hervorgehoben durch **Gelbmarkierung** sind dabei die Festsetzungen, welche gegenüber den bisher rechtskräftigen Regelungen verändert wurden oder neu hinzugekommen sind. Diese werden nachfolgend auch begründet.

Für die übrigen Festsetzungen, welche aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 22 und dessen 1. Änderung unverändert übernommen werden und somit ihre Gültigkeit behalten, ist eine erneute vertiefende Erläuterung nicht erforderlich.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“

Es wird weiterhin ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt.

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen **Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m²** und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:*

- *Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,*
- *Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,*
- *Nebenanlagengemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),*
- *Begrünungen und Bepflanzungen.*

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- *Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,*
- *Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².*

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

Wie bereits dargelegt, soll die maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.050 m² erweitert werden, um den Markt nachhaltig am Standort zu sichern und die Nahversorgung in Hereingen sowie die Versorgung der Südweserdörfer mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Deshalb wird im Zuge dieser 2. Änderung die maximale Verkaufsfläche um 200 m² auf 1.050 m² angehoben.

Die bisherige Verteilung, dass auf maximal 10% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste angeboten werden dürfen bleibt unverändert bestehen. Die Angebotsausrichtung wird somit auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in

Hessisch Oldendorf. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LRÖP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) als kompatibel zu bewerten.

Sortimentsliste

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019, Junker+Kruse, vom August 2019):

Bekleidung

Bücher

Elektrokleingeräte

Elektronik und Multimedia

Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren

Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware

/ Wolle

Hobbyartikel

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel

Musikinstrumente und Zubehör

Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel

Sportbekleidung und Sportschuhe

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel

Der Bebauungsplan übernimmt die aktuelle Oldendorfer Sortimentsliste (Junker+Kruse, vom August 2019)

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wie bisher auch durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- maximale Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die bisher festgesetzte GRZ 0,8 bleibt unverändert bestehen. Sie gewährleistet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und trägt so zur Minderung des Flächenverbrauchs bei.

Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasser-durchlässige Materialien ausgeglichen wird.

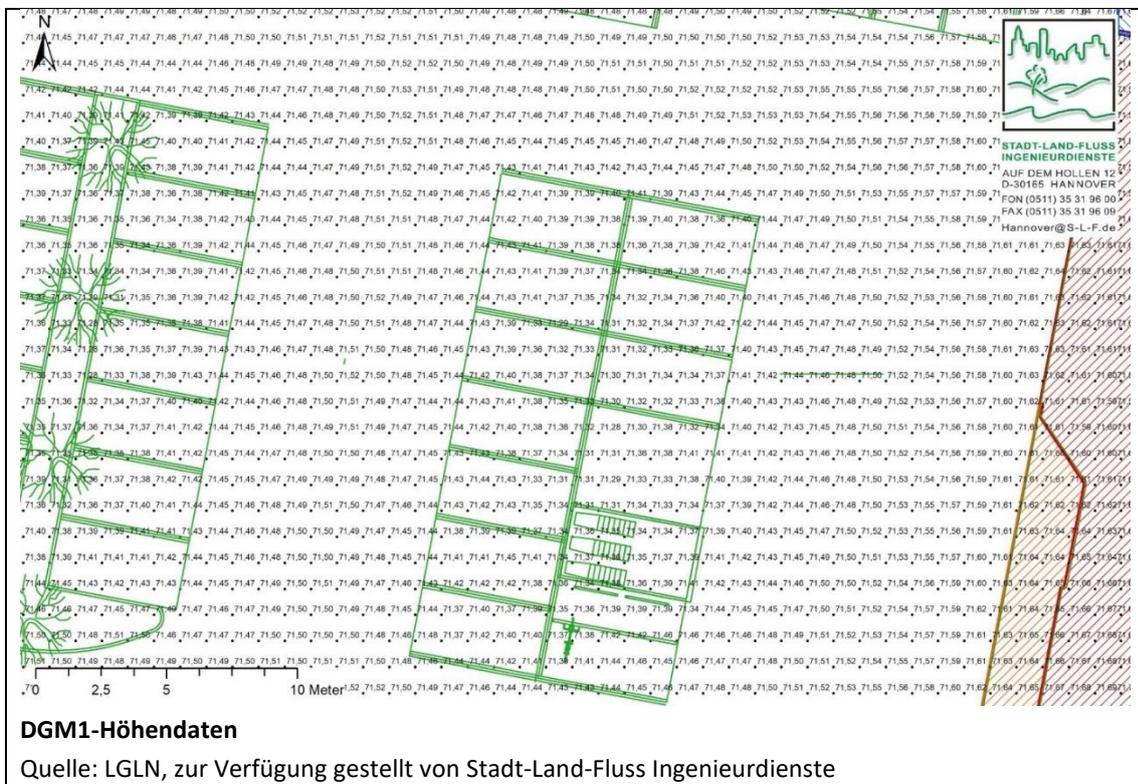
**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Einengung des bebaubaren Bereichs durch das Überschwemmungsgebiet, bleibt die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl auch weiterhin möglich, wenn dies durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird. Dies kann beispielsweise durch Rasengittersteine, offenfüßiges Pflaster oder Schotterrassen erreicht werden. Der Ausgleich kann als erbracht angesehen werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer erreicht wird.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

*Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 10,0 m über Bezugsebene festgesetzt. **Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeöhe von 71,60 m ü. NHN.***

Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m gilt weiterhin.



Bezugsebene zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe war bisher das gewachsene Geländeneiveau (bzw. Oberkante Flächenbefestigung) am höchsten Geländepunkt. Diese Festsetzung entspricht nach aktueller Rechtsprechung nicht dem Bestimmtheitsgebot und dem Gebot der Normenklarheit. Deshalb wird nun die Bezugsebene zur Bestimmung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Der Bezugshöhenpunkt 71,60 m ü. NHN wurde auf Basis der DGM1-Höhendaten festgelegt. festgesetzten NHN-Höhenpunkte orientieren sich am Verlauf des gewachsenen Geländes und wurden durch Vermessung ermittelt. Die Angabe des jeweiligen Höhenpunktes in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) ist im Sinne der aktuellen Rechtsprechung eindeutig bestimmt (vgl. nachfolgende Abbildung).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Das festgesetzte Baufeld orientiert sich am Bebauungsentwurf für die Erweiterung des Netto-Verbrauchermarkts. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wird das bestehende Baufeld in nördliche Richtung erweitert. Dadurch wird die Anordnung und Ausrichtung des neuen Baukörpers eindeutig festgelegt und gewährleistet, dass die der Eingriff in das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des *Hemeringer Bachs*, so gering wie möglich ausfällt.

Flächen für Stellplätze

Die bisher festgesetzten Flächen für Stellplätze werden unverändert übernommen. Hierbei handelt es sich um den bestehenden Kundenparkplatz zwischen der *Hemeringer Straße* und dem Baukörper des Netto-Markts. Eine räumliche Erweiterung der Stellplatzanlage ist nicht möglich und deshalb auch nicht vorgesehen.

7.4 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist zur Aufnahme des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Maßnahmenfläche A

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A (Maßnahmenfläche A) sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens benötigten Flächen mit 3 standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Anlage A des Umweltberichts zu entnehmen.

Gehölzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang

In Bereichen einer notwendigen Neuansaat ist eine Landschaftsrasenmischung für feuchte Verhältnisse zu verwenden. Die gesamte Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen.

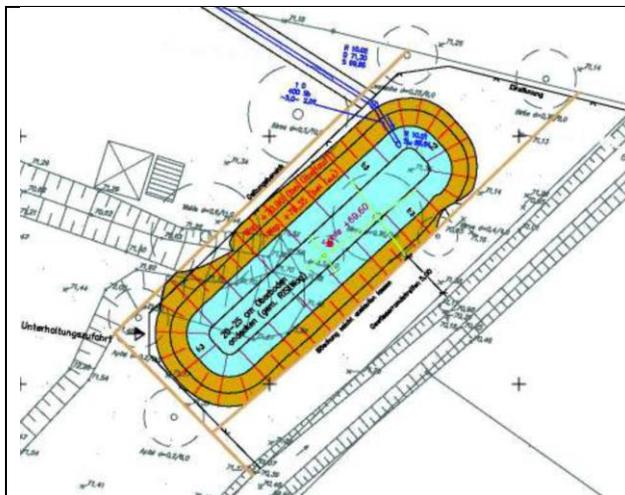
Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche A wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Bereits im Ursprungsplan ist südöstlich des Sondergebiets **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um dort das erforderliche Regenrückhaltebecken anzulegen. Dieses Becken wurde seinerzeit durch das Fachbüro *Weinkopf Ingenieure* mit einem erforderlichen Volumen von 150 m³ geplant und im Bereich der Maßnahmenfläche A angelegt.

Die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden durch das zwischenzeitlich festgelegte vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs durchkreuzt.

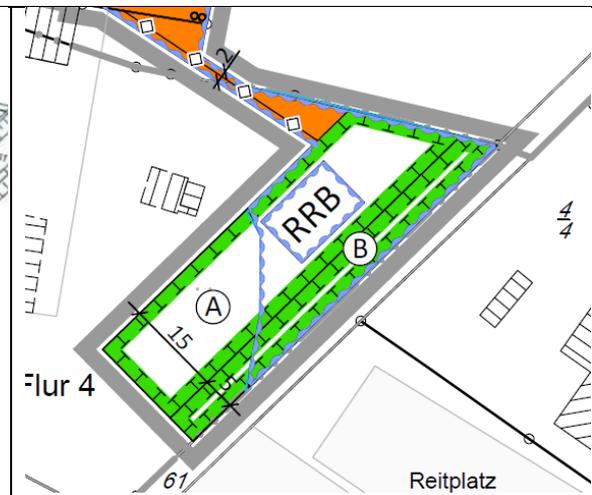
Für die ca. 240 m² Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes wird nach den Berechnungen des Architekten ein Rückhaltevolumen von 12 m³ erforderlich. Es wurden 50 l Rückhalteraum je Quadratmeter angesetzt. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m² umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen und den Retentionsraumverlust im Umfang von 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m) auszugleichen. Das derzeitige Regenrückhaltebecken und die für Rückhaltemaßnahmen festgesetzte Fläche sind nachfolgend abgebildet.

Die konkrete Planung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Zuge der Objektplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.



Lageplan zum bestehenden Regenrückhaltebecken

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ (Verfasser Planungsbüro Lauterbach), Planung Weinkopf Ingenieure
Kartengrundlage: LGLN



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung

Quelle: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Kartengrundlage: LGLN

Gewässerrandstreifen Maßnahmenfläche B

Die Maßnahmenfläche B ist von baulichen Anlagen freizuhalten, sowie in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche B wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Da die einmal jährliche Mahd ausreicht, um die Grünfläche in ihrem Habitus zu erhalten, wird der Pflegehinweis entsprechend angepasst. So kann der Bewirtschaftungsaufwand gemindert werden.

7.5 Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen dem Sondergebiet und dem Regenrückhaltebecken setzt der bestehende Bebauungsplan einen schmalen Verbindungsstreifen als *Fläche für die Landwirtschaft* fest. Innerhalb dieser Fläche besteht eine **unterirdische Entwässerungsleitung**, über die das Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt wird und die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Diese Festsetzung bzw. nachrichtliche Darstellung wird unverändert übernommen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über dem nördlich angrenzenden Geländeniveau (71,12 m ü. NHN) und mit einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme der Marktnutzung fertiggestellt ist.

Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung zur Lärmschutzwand wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Lärmschutzwand ist in der festgesetzten Weise bereits errichtet worden. Der Kundenparkplatz wird nicht verändert und auch die Nutzungszeiten und die Nutzungsintensität bleiben unverändert.

Im Bebauungsplan war bisher festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 3 m mit Kletterpflanzen zu begrünen ist. Dies Begrünung konnte nicht realisiert werden, da sich im Fundament Winkelstützen befinden, so dass für Kletterpflanzen keine geeigneten Wachstumsbedingungen bestehen. da die Festsetzung aus diesem Grunde nicht umsetzbar ist, wird sie nicht in diese 2. Änderung übernommen.

7.7 Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist eine einreihige und (2) ist eine zweireihige freiwachsende Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzqualität: Sträucher zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Pflanzabstand: 1,50 m

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Zur Eingrünung des Gebäudekörpers nach Norden und Osten setzt der Bebauungsplan bisher eine einreihige Landschaftsgehölzpflanzung fest, die auch ausgeführt wurden.

Nach Osten hin bleibt die Festsetzung der einreihigen Hecke unverändert.

Nach Norden hin muss die bestehende einreihige Hecke für den Erweiterungsanbau entfernt werden. Es ist eine Neuanpflanzung geplant, die zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung als zweireihige Landschaftsgehölzhecke auszuführen ist.

Wie bereits beschrieben, überlagert der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 einen 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung. Auf einer Fläche von ca. 32,5 m² ist dort die Anlage einer zwei- bis dreireihigen Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt, um die künftige Bebauung innerhalb des Satzungsbereichs in das Landschaftsbild einzubinden. Darüber hinaus übernimmt sie Ausgleichsfunktion.

Da die Pflanzfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt ist, kann dort tatsächlich nur eine zweireihige freiwachsende Hecke zur Ausführung kommen. Die Pflanzung ist noch nicht angelegt worden, da ihre Herstellung an den Zeitpunkt der Baumaßnahme innerhalb des § 34-Satzungsbereichs gekoppelt ist.

Die festgesetzte zweireihige Landschaftsgehölzhecke wird für den Überlagerungsbereich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 übernommen. Zusätzlich wird am nördlichen Rand des Plangebiets und im übrigen Teil der Überlagerung mit der § 34-Satzung ebenso eine zweireihige Landschaftsgehölzhecke festgesetzt, so dass die Einbindung des Marktgebäudes gegenüber der bisher im *Sondergebiet* festgesetzten einreihigen Hecke verbessert wird.

Ein Rückschnitt ist nur nach vorheriger Einwilligung durch das Naturschutzamt möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme des laut B-Plans vorgesehenen 5 m breiten Streifens ausschließlich durch die geplante 2-reihige Pflanzung erforderlich ist, um die Funktionen für das Ortsbild/ Landschaftsbild zu erfüllen.

Da es sich um Anpflanzungen am Siedlungsrand handelt, sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzscheiben sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 6 m² sind durchlässig zu halten). Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen.

Gehölzqualität: Bäume als Hochstamm, zweimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang.

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer Campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind bereits realisiert worden.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.700 m ²
davon	
Stellplatzfläche ca.	(2.018 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 1 (einreihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(135 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 2 (zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(236 m ²)
Flächen für die Landwirtschaft	144 m ²
Fläche für Maßnahmen A	878 m ²
Fläche für Maßnahmen B	236 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.958 m²

9 Erschließung, sonstige Auswirkungen und sonstige Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Der Lebensmitteleinzelhandel liegt in städtebaulich integriert innerhalb der Ortslage von Hemeringen und ist dementsprechend gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Plangebiet ist über die *Hamelner Straße* gut an das regionale **Straßenverkehrsnetz** angeschlossen.

Der Stadtteil Hemeringen ist über die Öffis-Buslinien 24 und 28 an das **ÖPNV-Netz** angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. befindet sich mit der Haltestelle

9.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz und das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Träger der **Stromversorgung** sind die Stadtwerke Hameln Weserbergland.

Träger der **Gasversorgung** ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Abwasserentsorgung** erfolgen durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf.

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Grundversorgung ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³ /h) vorhanden ist;
- die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

- ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden,
- bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

Das anfallende **Oberflächenwasser** wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dann zeitverzögert in den *Hemeringer Bach* eingeleitet.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (**Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer**).

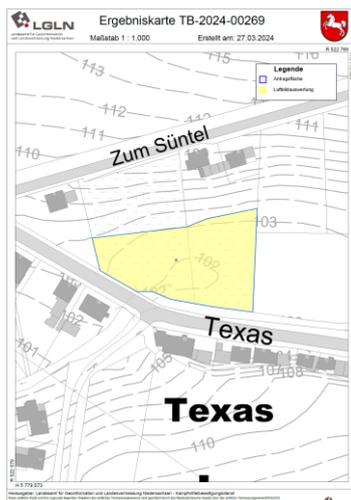
9.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um bebaute bzw. versiegelte Grundstücksflächen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 27.03.2024

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe nachfolgende Kartenunterlage):

Fläche A



Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

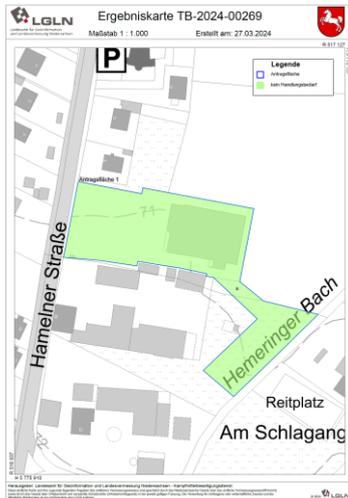
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B



Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Bei der **Fläche A** handelt es sich um die bereits seit Jahren angelegte externe Kompensationsfläche im Stadtteil Höfingen (Texas). Der Hinweis, dass dort ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird zur Kenntnis genommen. Da dort keine Baumaßnahmen zulässig sind, ist für die Fläche A eine Luftbilddauswertung derzeit nicht erforderlich.

Für das Bebauungsplangebiet (**Fläche B**) ist auf Antrag des Grundstückseigentümers eine Luftbilddauswertung durchgeführt worden. Es besteht dort kein allgemeiner Kampfmittelverdacht mehr, so dass kein Handlungsbedarf vorliegt.

Allgemeiner Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative

Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Im Untergrund des Standorts Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gern. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

9.5 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

9.6 Hinweis zum Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets, welcher durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet ist, liegt im Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

9.7 Hinweis zum Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

9.8 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem 3 km breiten Hubschrauberkorridor. Aus diesem Grunde ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

9.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen,

Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli). Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus Bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken.

Im Vorfeld geplanter Abbrucharbeiten sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

9.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mahdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und zu tolerieren.

9.11 Hinweis zur bestehenden externen Kompensationsfläche in Höfingen Texas

Zum Ausgleich der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurden im Stadtteil Höfingen eine Obstwiese und eine durchgängige zweireihige Heckenpflanzung als externe Kompensationsfläche angelegt. Dort sind Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstämme im Verband von 10 x 10 m angepflanzt worden. Die Sicherung der externen Maßnahme und die extensive Pflege sind über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.12 Hinweis zur Innenbereichssatzung

Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgehoben.

9.13 Hinweis zum Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

10 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen fest.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten

11 Anhänge

- Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, November 2023,
- Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023,
- Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG, Fachingenieurdienste Stadt-Land-Fluss, Hannover,
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, BMH, 06.07.2023.

B UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB

12.	Einleitung	47
12.1	Lage im Raum und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	48
12.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	49
12.2.1	Fachgesetze	49
12.2.2	Regionalplanung und Bauleitplanung	50
12.2.3	Naturschutz und Landschaftsplanung	50
12.2.4	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	51
13.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basiszenario) und der Umweltauswirkungen	52
13.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)	53
13.1.1	Potentielle natürliche Vegetation (PNV).....	53
13.1.2	Flora.....	53
13.1.3	Fauna	55
13.1.4	Biologische Vielfalt	55
13.2	Schutzgüter Boden und Fläche	57
13.3	Schutzgut Wasser	59
13.4	Schutzgut Klima und Luft	59
13.5	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	60
13.6	Schutzgut Landschaft.....	60
13.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
13.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete	62
13.9	Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	62
13.10	Wechselwirkungen	64
14.	Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
14.1	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	64
14.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
14.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
15.	Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz	67
15.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	68
15.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	69
15.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	70
15.4	Spezieller Artenschutz	70
16.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen.....	71
17.	Zusätzliche Angaben	71
17.1	Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	71
17.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring	72
18.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73
19.	Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen	74

Vorbemerkung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurde 2014 vom Planungsbüro Lauterbach (Hamel, das Büro ist erloschen) ein Umweltbericht erarbeitet (Stand Februar 2014). Da es sich bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans um eine Erweiterung des mittlerweile bestehenden Einzelhandelsstandorts des Netto-Marktes von 850 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche handelt und sich die Rahmenbedingungen sowie die örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebiets seither nicht wesentlich geändert haben, werden in dem vorliegenden Umweltbericht die grundsätzlichen Aussagen übernommen.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets greift in geringem Umfang in den nördlich liegenden Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ein. Damit dort zukünftig die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten können, wird die Abrundungssatzung Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

12. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll dazu beitragen, dass die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis des Umweltberichtes soll bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt werden und als Instrument für die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB dienen. Ferner ist der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in die jeweilige Planbegründung aufzunehmen, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung wird erforderlich, um die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans festgeschriebenen Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.050 m² erweitern zu können. Zudem wird die nördlich bereits realisierte Fläche für Anpflanzungen, die auch dem Ausgleich dient, durch die Erweiterung des Sondergebiets überplant. Sie verschiebt sich nach Norden und überlagert teilweise den Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“. Im Überlagerungsbereich werden die Festsetzungen der Abrundungssatzung aufgehoben.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich im Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser nicht parzellenscharf ist und die Geltungsbereichsgrenze sich nur geringfügig verschiebt.

Die Bauleitplanung wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

12.1 Lage im Raum und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 a)

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf östlich der Hamelner Straße (K 26).

Der Änderungsbereich grenzt direkt nördlich an den vorhandenen Netto-Markt an, der Geltungsbereich umfasst das alte *Sondergebiet* incl. der *Flächen für Anpflanzungen*, Teile der angrenzenden Wiese sowie eine kleine Fläche des Geltungsbereichs der angrenzenden Abrundungssatzung.



Blick über den Erweiterungsbereich (Hecke und angrenzende Ackerfläche), die Weide im Vordergrund gehört zur Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, die teilweise von der Planung überlagert wird.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung wird mit der Zielsetzung aufgestellt, den existierenden Nahversorgen durch Erweiterungsmöglichkeiten planerisch abzusichern.

Der Bebauungsplan wird wieder ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer max. Überschreitung bis GRZ 0,85 – wenn die Überschreitung wasserdurchlässig ausgebildet wird – festsetzen. Die Verkaufsflächenzahl erhöht sich auf max. 1.050 m², die Gebäudehöhe bleibt auf max. 10 m Höhe begrenzt. Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sind Teil des SO, die das Gebäude im Norden und Osten zur Landschaft in eingrünen sollen. Die Baugrenze verschiebt sich durch die neuen Festsetzungen 6,5 m nach Norden.

Der Aufhebungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, der dort eine *Maßnahmenfläche* für Gehölzpflanzungen festsetzt, wird von *Flächen zum Anpflanzen* überlagert.

Die Grenzen des Trinkwassergewinnungsgebietes (Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“) und die Grenze des Überschwemmungsgebietes *Hemeringer Bach* werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,6 ha, wovon ca. 621 m² die Erweiterungsfläche betreffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Kapitel 3 der Begründung beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

Genaue Angaben zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7 und in der Planzeichnung zu finden. Weitergehende Beschreibung des Planungskonzepts sowie Ziel und Zweck der Planung erfolgt in Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan.

12.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 b)

12.2.1 Fachgesetze

Die Zielvorgaben der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben der einzelnen Fachgesetze fließen in die Analyse und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a, b, c und d BauGB ein. Die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind im Kapitel 1 der Begründung aufgeführt.

Die Umweltschutzziele folgender Fachgesetze fließen zur Beachtung in den Umweltbericht mit ein:

- **Baugesetzbuch (BauGB):** § 1, Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** und das
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG):**
Die beiden Gesetze regeln die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):**
Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft

einwirken dürfen. Im vorliegenden Fall sind die vorallem die Geräuschemissionen vom Feuerwehrstandort auf die umliegende Wohnbebauung und den Schulstandort relevant.

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BImSchG):**

Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG):**

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

- **Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem):**

Die Richtlinien der Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich insbesondere für den Artenschutz streng geschützter und besonders geschützter Arten sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):**

Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Die untere Denkmalbehörde ist zu unterrichten.

12.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung

Die Belange der Regionalplanung werden in Kapitel 4.1 der Begründung beschrieben. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist Hessisch Oldendorf im **RROP-Entwurf von 2021** als *Grundzentrum* festgelegt.

Der genehmigte **Flächennutzungsplan** der Stadt Hessisch Oldendorf stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein *Sondergebiet* dar, der eigentliche Erweiterungsbereich wird als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, ist aber zu klein, um zeichnerisch für eine Änderung des Flächennutzungsplans, die nicht parzellenscharf ist, dargestellt zu werden (siehe auch Kapitel 4.5).

12.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert ein genehmigter **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 2001, der zurzeit aktualisiert wird.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein gesetzlich geschützter Bereich gemäß Naturschutzgesetzgebung betroffen. Das gesamte Gebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Haarbach“. In der Karte „Zielkonzept“ und „Hinweise für die Bauleitplanung“ sind im Landschaftsrahmenplan für den Bereich keine besonderen Ziele dargestellt.

Es befinden sich keine besonders geschützten Biotop oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

Ein **Landschaftsplan (LP)** liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

Das Plangebiet liegt - wie auch das gesamte Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf - im **Naturpark Weserbergland**.

Die Flächen des Plangebietes grenzen nicht an ein Naturschutzgebiet, im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG (ehemals § 28a-Biotope) vor.

Fachgutachten

Es wurden seinerzeit für die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Geotechnisches Gutachten für das BV Neubau eines Netto-Marktes Hamelner Straße, 31840 Hess. Oldendorf, erstellt für Oevermann Grundstücks- und Projektentwicklung, gpd Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro - ARKE, 2011
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, Stadt Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen, Ansiedelung eines Netto- Marktes, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 2013
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover: „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen auf einem Baugrundstück durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe in Hessisch Oldendorf OT Hemeringen“ (Stand 05.11.2013).

Aktuell wird zum bestehenden Schalltechnischen Gutachten eine Ergänzung durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann*¹ erarbeitet, da die bestehende Schallschutzmauer durch die nun angrenzende Abrundungssatzung mit der Möglichkeit von Wohnbebauung ggf. erweitert werden muss.

Das Büro Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste legte eine Berechnung des Retentionsraumverlustes im Überschwemmungsgebiet durch die Erweiterung vor².

Die Inhalte der Gutachten werden in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt.

12.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht Angaben über die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen zu machen.

Die Belange der in Kap. 12.2.1 genannten einschlägigen Fachgesetze werden in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern berücksichtigt. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Hameln-Pyrmont (LRP 2001) fließen bei der Darstellung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Arten, Biotope und biologische Vielfalt mit ein.

¹ Schalltechnisches Gutachten

² Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste (2023): Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen - Hydraulische Nachweise vom 23.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG; Hannover.

Es wurden die in Kapitel 12.2.3 genannten Fachgutachten erarbeitet. Eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt, da es direkt an den Nettomarkt angrenzt und keine besondere Relevanz für die Fauna besitzt. Die angepflanzte Hecke ist noch zu klein, um als Brutbiotop zu dienen. Die restlichen Flächen sind versiegelt. Es kann insgesamt mit dem üblichen Spektrum der Avifauna sowie der Fledermäuse dorfnaher Strukturen und Intensiv-Ackerflächen gerechnet werden.

Zur Ergänzung der Grundlagenermittlung wurden die Angaben des NIBIS-Kartenservers sowie der Umweltkarten des MUEBK abgerufen (abgerufen im Mai 2023).

13. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 a und 2 b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander in Verbindung mit den Vorgaben der planerischen Rahmenbedingungen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Der Bestand und die Analyse der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der in Kap. 15.1 beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung **hoch**
⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgüter
- Risiko/Beeinträchtigung **mittel**
⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung **vorhanden/gering**
⇒ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung **nicht vorhanden/keine**

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf die verbal-argumentative, ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen erfolgt in Anlehnung nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“ (Umweltbundesamt 2001). Abschließend werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB die Auswirkungen nach baubedingten und betriebsbedingten Faktoren tabellarisch dargestellt.

Basisszenario und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sind teilweise dem Umweltbericht der ersten Fassung des Bebauungsplan Nr. 22 entnommen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013)³. Hierzu siehe auch Kapitel 15.2.

13.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)

13.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist die Pflanzengesellschaft, die sich als höchst entwickelte Vegetation auf Grundlage der natürlichen Standortfaktoren, dem biotischen Besiedlungspotential und den anthropogenen Einflüssen einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte (KOWARIK 1987)⁴.

Laut PNV-Karten des NLÖ (2003)⁵ auf Grundlage der BÜK 50 wären im Plangebiet der Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald zu erwarten.

13.1.2 Flora

Basisszenario Flora

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Rote-Liste-Region 8.2 „Weser- und Weser-Leinebergland“. Biogeografisch wird es dem Hügel- und Bergland (H) in der kontinentalen Region Niedersachsen (KON) zugeordnet.⁶

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Einzelhandelsstandort mit Verkaufsbauwerk, Parkplatzzflächen und dem die Gebäude eingrünenden Pflanzstreifen sowie einen Teil der nördlich angrenzenden Ackerfläche. Die Erweiterung des Gebäudes betrifft die nördlich des Marktgebäudes liegende Gehölzpflanzung, die als *Fläche zum Anpflanzungen* festgesetzt ist.

Im Mai 2023 wurde eine einmalige Begehung zur Erfassung des Biotoptypenbestandes durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER durchgeführt, die Kartierung orientiert sich am Kartierschlüssel v. Drachenfels (2021)⁷.

Die Gehölzpflanzung besteht aus einer gemischten Pflanzung einheimischer Gehölze der festgesetzten Artenliste.

³ **Niedersächsischer Städtetag** (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage; Hannover.

⁴ **KOWARIK (1987)**: Kritische Anmerkungen zum theoretischen Konzept der potentiellen natürlichen Vegetation mit Anregungen zu einer zeitlichen Modifikation.- Tuexenia 7; Göttingen.

⁵ **PNV-Karten** für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLÖ; Hannover 1/2003.

⁶ **Umweltkarten Niedersachsen**: Naturräumliche Regionen und Unterregionen DTK 50.

⁷ **Drachenfels, v. Olaf (2021)**: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



Links die vorhandene Heckenpflanzung, rechts die Lärmschutzmauer, die die angrenzende Wohnbebauung vor Verkehrslärm schützen soll.

Die Ackerfläche (AL) war zum Zeitpunkt der Kartierung mit Getreide eingesät.

Im Norden und Osten grenzen im weiteren Verlauf Ackerflächen an, westlich schließen die Grundstücke der Hamelner Straße Nr. 5 und 7 an.

Biotoptypen im Geltungsbereich

Code	Kürzel	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche
11.1.2	AL	Basenarmer Lehmmacker	1	385 m ²
12.2.1	BZE	Ziergehölz aus heimischen Gehölzarten	3	236 m ²
Gesamtfläche				621 m²

Code, Kürzel und Biotoptypenbezeichnungen nach v. Drachenfels (2021), Wertfaktor nach Nds. Städtetagmodell (2013)

Bewertung Flora

Das gesamte Plangebiet stellt sich überwiegend als versiegelte Fläche mit Parkplatz und Einzelhandelsgebäude dar. Nördlich und östlich schließen sich noch relativ junge Gehölzpflanzungen an. Die neu hinzukommenden Flächen stellen sich als Ackerfläche dar. Ein Teil der Ackerfläche ist Bestandteil der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ nach § 34, die dort eine Maßnahmenfläche für eine Heckenpflanzung festsetzt. Diese Vorgaben sind für die Beurteilung maßgeblich.

An unversiegelter Fläche sind daher nur die vorhandene Eingrünungspflanzung nördlich des Marktgebäudes, die als einreihige Heckenstruktur ausgeführt ist, sowie eine Streifen Ackerfläche mit angrenzendem Ackerrandstreifen betroffen.

Gemäß den Kartierungsergebnissen kann das Vorkommen geschützter Biotope und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Besondere standörtliche Gegebenheiten (z. B. wechsellasse, nasse oder auch trockenwarme Standorte) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Vorherrschend sind nährstoffreiche, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechend artenarme Vegetationsbeständen.

13.1.3 Fauna

Basisszenario Fauna

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse auf potenziell vorkommende Arten getroffen werden. Es sind für die geschützte Gruppe der Vögel die Arten der sog. Ubiquisten der siedlungsnahen Bereiche mit einer relativ breiten Standortamplitude anzutreffen. Aufgrund der hohen Versiegelung sind aber kaum Vogelarten anzutreffen. Auch für andere Tierartengruppen sind die überwiegend vegetationslosen, versiegelten Flächen nur von sehr geringer Bedeutung, als Nahrungs- oder Bruthabitat spielen sie keine Rolle. Die Gehölzpflanzungen sind noch jung, können aber bereits für heckenbewohnende Vögel die Funktion als Lebensraum übernehmen. Bodenbrütende Vogelarten kommen auf den Wiesen- oder Ackerflächen nicht vor, sie sind zu kleinräumig und zu dicht an vertikalen Strukturen.

Bewertung

Der Bereich des Einkaufsmarkts wird zukünftig nur noch in den begrüneten Randbereichen einen Biotopwert aufweisen. Dieser im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzte, zu begrünende Randstreifen wird mit einheimischen Sträuchern bepflanzt. Durch die Lage zwischen Markt und landwirtschaftlicher Nutzfläche wird hier jedoch ein gewisser Wert für einheimische Brutvögel entstehen.

Während der Bauphase ist der Biotopwert gering.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes führt voraussichtlich nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere.

13.1.4 Biologische Vielfalt

Basisszenario Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt, auch Biodiversität genannt, versteht man die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die heutige biologische Vielfalt hat sich im Laufe der Erdgeschichte entwickelt und hat zu artenreichen und hochkomplexen Ökosystemen in den Weltmeeren und auf den Kontinenten geführt. Für die Menschen ist die Biodiversität ein Garant für Lebensqualität und eine der wichtigsten Lebens- und Überlebensgrundlagen, sie profitieren und leben von der biologischen Vielfalt und sind ein Teil davon (aus: Bayerische Akademie für Naturschutz

und Landschaftspflege 2017⁸). Die Bewahrung der Artenvielfalt ist eines der zentralen Ziele des Naturschutzes. Damit wird auch der Erhalt der Vielfältigkeit der Ökosysteme, also der Lebensräume der Arten verstanden.

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) des Plangebietes ist insgesamt als gering zu werten. Die Wertigkeit von Ackerflächen hat eine geringe Bedeutung (Wertfaktor 1), die der Wiesenfläche sowie die Gehölzpflanzungen erreichen eine mittlere Bedeutung (Wertfaktor 2 bis 3).

Die versiegelten Flächen und Gebäude haben keine Bedeutung für Flora und Fauna (Wertfaktor 0).

Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützte Biotope zu rechnen.

Umweltauswirkungen

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zerstörung von Lebensräumen, insbesondere das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung vorbereitet. Insgesamt können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8 und einer Überschreitung bis 0,85 zusätzlich gut 200 m² Fläche bebaut bzw. versiegelt werden.
- Die betroffene, einreihige, junge Gehölzpflanzung verschiebt sich nach Norden und wird als zweireihe Hecke festgesetzt.
- Die Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich um eine an die vorhandene Bebauung anschließende Fläche handelt.
- Der Siedlungsrand verschiebt sich geringfügig in die offene Landschaft.
- Das Plangebiet hat eine geringe Habitatfunktion für Brutvögel und Fledermäuse. Mit Bodenbrütern ist aufgrund der Kleinflächigkeit des zusätzlich in Anspruch genommenen Bereichs und ihrer Meidedistanz durch die direkte Nähe zur angrenzenden Bebauung nicht zu rechnen.
- Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Bewertung Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von gefährdeten bzw. geschützten Tier- und Pflanzenarten: **nicht vorhanden/keine**

Zerschneidung/Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt: **nicht vorhanden/keine**

⁸ <https://www.anl.bayern.de> (abgerufen am 24.11.2020).

13.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Basisszenario Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weseraue. Hier haben sich in der Weichsel-Kaltzeit Schluff/Löss, Lösslehm und Schwemmlöss abgelagert. Daraus haben sich unter Grundwassereinfluss Gleye entwickelt. Es handelt sich um Böden mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotential. Teilweise ist der Boden durch Versiegelungen oder intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorie: hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

Ingenieurgeologisch weist der Bereich eine gute Tragfähigkeit auf.

Laut Angaben des LBEG handelt es sich bei dem Untergrund des Plangebietes um nicht setzungs- und hebungsempfindliche Fest- und Lockergesteine mit der üblichen, lastenabhängigen Setzung gut tragfähiger Fest- und Lockergesteine. Für Erdarbeiten nach DIN 18300 wird als vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m Tiefe die Bodenklasse 4 = mittelschwer lösbar Bodenart angegeben. Es wird seitens des LBEG darauf hingewiesen, „ ... dass die "Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 1:50 000" eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997 2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997 2/NA:2010-12 nicht ersetzen kann.“⁹

Es sind keine Angaben zu Erdfall- oder Senkungsgebieten auf der Gefahrenhinweiskarte des NIBIS-Kartenservers zu finden.¹⁰

Altlasten sind im NIBIS-Kartenserver für das Plangebiet selbst nicht aufgeführt.

Basisszenario Fläche

Die **Flächen**inanspruchnahme beträgt durch die Bauleitplanung ca. 0,6 ha Fläche, wovon der größte Teil bereits durch ein Sondergebiet überplant und bereits umgesetzt ist. Nur ein geringer Bereich von ca. 304 m² unversiegelter Ackerfläche wird durch die Planung zusätzlich in Anspruch genommen.

Die vorhandene Heckenstruktur, die aktuell als einreihige Hecke ausgeführt ist, verschiebt sich auf die benachbarte Ackerfläche und wird als zweireihige Hecke festgesetzt. Der Bereich der Abrundungssatzung nach § 34, der in die vorliegende Planung miteinbezogen wird, ist bereits als zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt bestehen.

⁹ NIBIS® Kartenserver (2021): *Ingenieurgeologie, Bodenklassen für Erdarbeiten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 02.06.2022).

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2021): *Ingenieurgeologie, Gefahrenhinweiskarte*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 02.06.2022).

Bedarf an Grund und Boden

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.700 m ²
davon	
Stellplatzfläche ca.	(2.018 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 1 (einreihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(135 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 2 (zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(236 m ²)
Flächen für die Landwirtschaft	144 m ²
Fläche für Maßnahmen A	878 m ²
Fläche für Maßnahmen B	236 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.958 m²

Der genaue Bedarf an Grund und Boden ist auch in Kap. 9 der Begründung (städtebauliche Werte) dargestellt.

Umweltauswirkungen Boden und Fläche

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ von 0,8 und einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85) werden Neuversiegelungen von über 200 m² vorbereitet.
- Insgesamt beträgt die Versiegelungsrate dieser Bauleitplanung fast 4.000 m².
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphasen sind möglich, die Gefahr ist aber eher als gering einzustufen.

Bewertung Böden und Flächen

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung: **gering**

Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Erosion: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag: **vorhanden/gering**

Gefahren von Erdfällen: **nicht bekannt/keine**

Altlasten und damit verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden: **aktuell nicht bekannt**

13.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario Wasser

Grundwasser: Das Plangebiet liegt teilweise in der **Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets „Haarbach“**. Bei allen Maßnahmen ist die Verordnung des Schutzgebietes zu beachten. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering anzusetzen (<100 mm/a). Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an, sondern verläuft im Festgestein. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie).

Als Vorbelastung ist neben der vorhandenen Versiegelung die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen.

Oberflächengewässer: Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden, östlich verläuft in ca. 65 m Entfernung der Hemeringer Bach. Dieser wird durch die Planung aber nicht direkt tangiert.

Es besteht aktuell kein Gefährdungspotential des Grundwassers durch Deponien, Nutzungen u. ä. in diesem Bereich.

Der Erweiterungsbereich des Nettomarktes liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des *Hemeringer Baches*. Für den Retentionsraumverlust bei Umsetzung der baulichen Planung hat das Planungsbüro STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDINSTE eine Höhenermittlung durchgeführt, um das faktische Hochwassergebiet für die Erweiterung des Nettomarktes zu ermitteln. Die Höhenmessungen ergaben, dass das Plangebiet mit seinen Geländehöhen über den ermittelten Höhen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im östlichen Erweiterungsbereich bewirkt einen Retentionsraumverlust von 3,4 m³. Dieser Retentionsraumverlust muss ausgeglichen werden. Dies erfolgt durch zusätzliche Abgrabung im Zusammenhang mit der Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ausgeglichen. Eine ausführliche Darlegung des Gutachtens zum Überschwemmungsgebiet erfolgt in Kapitel 4.8 der Begründung.

Bewertung

Beeinträchtigung des Grundwassers: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung des Retentionsvermögens: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten: **nicht vorhanden/keine**

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördenbereich“ mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief. Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die Ortslage bestimmt. Dementsprechend ist das Klima dem Klima „kleinere Ortslagen“ zuzuordnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage ist die klimaökologische Funktion der Fläche zu vernachlässigen. Auch im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich

keine besondere klimaökologische Funktion zugeordnet.

Umweltauswirkungen

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der relativen Kleinflächigkeit jedoch als gering anzusehen.

Klimatische Sonderstandorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Bewertung

Beeinträchtigung von Klimafunktionen: **vorhanden/ gering**

Beeinträchtigung von mesoklimatischen Funktionen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigungen von lokalen Klimafunktionen: **gering**

13.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge versteht man die naturgesetzlich geregelte Zusammenwirkung der Elemente (z. B. Boden, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Klima, Lebensgemeinschaften) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben¹¹. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bzw. deren Einschränkung oder Beeinträchtigung beeinflusst daher auch immer die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Für das Plangebiet kann das Wirkungsgefüge der Schutzgüter durch anthropogene Einflüsse (landwirtschaftliche Nutzung, Lebensmittelmarkt) bereits als beeinträchtigt angesehen werden. Durch die Bauleitplanung wird geringfügig Bodenversiegelungen für die Markterweiterung vorbereitet, die kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Boden oder Wasser haben wird.

Die vorhandene, noch junge Gehölzpflanzung verschiebt sich um einige Meter.

13.6 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“.

Im Umweltbericht von 2014 beschreibt das Plangebiet als durch die Ortslage geprägt. Es ist für die Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung zu vernachlässigen. Die Bedeutung im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist mittel.

Ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte und geschützte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

¹¹ www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/ abgerufen am 11.03.2018)

Für das Landschaftsbild hat die Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen, da es sich um eine Fläche direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung handelt. Der Siedlungsrand verschiebt sich lediglich in die Landschaft. Durch das Pflanzgebot wird der neue Ortrand landschaftsgerecht eingegrünt.

Umweltauswirkungen

- Keine visuell negative Überprägung des Landschaftsraumes.
- Es werden keine bedeutsamen Sicht- und Blickbeziehungen auf Kultur- oder Sachgüter sowie historische Landschaftsbereiche unterbrochen oder beeinträchtigt.

Ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte (§§ 23, 26, 28, 29 und 30 BNatSchG) sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Bewertung

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: **vorhanden/gering**

Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: **nicht vorhanden/keine**

Verlust von siedlungsnahem, landschaftsbildprägenden Freiraum: **nicht vorhanden/keine**

13.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Sie werden in verschiedene Gruppen unterteilt. Das sind unter anderem:

- Baudenkmäler und schutzwürdige Bauwerke (zum Beispiel Kirchen, Kapellen, Schlösser, Gutshöfe oder die historischen Fördertürme im Ruhrgebiet)
- Archäologische Fundstellen (z. B. Hügelgräber, Landwehre oder frühgeschichtliche Siedlungsflächen)
- Stätten historischer Landnutzungsformen (z. B. Streuobstwiesen, Torfstiche oder Weinbergterrassen)
- Kulturell bedeutsame Stadt- oder Ortsbilder (z.B. spezifische Ortsformen, Plätze, Altstädte, Silhouetten, Bauweisen oder Alleen).

Denkmäler können oberirdisch sichtbar sein wie etwa historische Gartenanlagen. Es gibt aber auch unterirdische Denkmäler. Diese Bodendenkmäler können ganze Ensembles bilden, wie zum Beispiel Festungen, Siedlungen, Gräberfelder, Klöster oder Produktionsstätten“.¹²

Basisszenario

Im Plangebiet selbst sind bisher nach aktuellem Kenntnisstand keine Sach- oder Kulturgüter bekannt.

¹² Quelle: Bundesnetzagentur: Kulturelles Erbe und Sachgüter; www.bundesnetzagentur.de (abgerufen am 14.05.2019).

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind aber unabhängig von gesicherten Erkenntnissen zu archäologischen Funden zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

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 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.

Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Pflicht zur Erhaltung) wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Zuwiderhandeln können Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG) (vgl. auch Kap. 10.3 in der Begründung).

Bewertung

Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern: **aktuell nicht bekannt**

13.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem nach europäischem Recht geschützten Schutzgebiet (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet). Daher sind auch keine Erhaltungsziele für Natur und Umwelt formuliert. Es werden keine Schutzzwecke nach EU-Recht beeinträchtigt.

13.9 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Basisszenario

Wohn- und Wohnumfeldfunktion:

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet grenzt an den bereits bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt an und umfasst Teile der Außenfläche mit einer Gehölzpflanzung des Marktes sowie einen ca. 6 m breiten Streifen des angrenzenden Ackers.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden folgende, für die aktuelle Bauleitplanung relevanten Aussagen im Umweltbericht des Büros Lauterbach getroffen:

Die Lage des Geltungsbereiches kann als „ländliche Siedlung“ bezeichnet werden. Der Ort ist

überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. ... Durch die Anwohner ist die Fläche nicht direkt nutzbar ... ist visuell wahrnehmbar und wird vermutlich in den Augen der meisten Betrachter positiv wahrgenommen.

Das Plangebiet liegt an der K 26 (Hamelner Straße). Diese weist bereits ein generelles Verkehrsaufkommen auf. Gegenüber des Plangebietes befinden sich eine Arztpraxis und eine Apotheke, jeweils mit entsprechenden Parkplätzen. Durch diese benachbarte Nutzung besteht bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen, das als Vorbelastung angesehen werden muss. Darüber hinaus kommt es, aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, während der Ernte und sonstigen Bearbeitungsspitzen zu nicht unerheblichen Aufkommen von landwirtschaftlichem Schwerverkehr. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Geltungsbereich zudem noch dem akustischen Einwirkungsbereich der L 433 zugeordnet. Diese gilt mit > 5000 KFZ/d als vielbefahrene Straße.

Von den von der geplanten Baumaßnahme ausgehenden Wirkungen ist in erster Linie das unmittelbar nördlich des geplanten Marktes befindliche Wohnhaus betroffen. Hierfür wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten, ist entlang der nördlichen Stellplatzreihe eine entsprechend dimensionierte Lärmschutzwand erforderlich. Das Gutachten weist nach, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand die Richtwerte für das Wohnhaus Hamelner Straße Nr. 7 eingehalten werden.

Durch den Erweiterungsbereich wird sich sowohl visuell wie auch im Hinblick auf Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nur geringfügig für das Schutzgut Mensch etwas ändern.

Die immissionsschutzrechtlich neue Situation wurde durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann* schalltechnisch überprüft und beurteilt. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit werden die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Sonstige Nutzungen: Es werden für das Vorhaben landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Umweltauswirkungen

- Geringfügiger Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Geringfügiger Verlust einer neu gepflanzten Heckenstruktur.
- Für die Zeit der Bautätigkeiten erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch LKWs, sowie der übliche Baulärm.
- Es werden keine bedeutsamen Blickbeziehungen unterbrochen.
- Eine Einschränkung übergeordneter Erholungsnutzung durch das Vorhaben ist nicht gegeben, da das Plangebiet keine übergeordneten erholungsrelevanten Funktionen besitzt.

Bewertung

Beeinträchtigung von Wohnfunktionen: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen: **gering**

13.10 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes als „erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“

Durch die geplante Erweiterung des Sondergebiets werden bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte und mit Gehölzen bepflanzte Flächen teilweise versiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Es geht nicht nur Acker- und Gehölzfläche verloren, auch die Schutzgüter Boden und Wasser werden eingeschränkt und damit – wenn auch in geringem Maße - die Lebensgrundlage der dort siedelnden Pflanzen und Tiere zerstört. Die Auswirkungen auf die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung sowie die lokale kleinklimatische Wirkung sind aber als gering einzustufen.

Das Vorhaben steht in keinem Zusammenhang mit weiteren Bauleitplanungen in Hessisch Oldendorf oder der näheren Umgebung, mit denen sich kumulierende Wirkungen entfalten könnten.

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen und somit **keine relevanten** Wechselwirkungen erkennbar.

14. Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

14.1 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 a)

Gemäß der Anlage 1 zum BauGB 2 a ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung darzustellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der aktuelle Zustand, also die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Gehölzfläche erhalten bleiben.

14.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 b)

Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b zum BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens während der **Bau- und Betriebsphase** auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, insbesondere auch „auf die direkten und die etwaigen

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen.

Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen bzw. Wirkfaktoren sind bereits in den jeweiligen Kapiteln der Schutzgüter aufgeführt. Nachfolgend werden die voraussichtlichen Auswirkungen nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer des Auftretens abgeleitet und nach ihren Ursachen in zwei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung der zulässigen Nutzungen verursacht werden.

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Basisszenario. Wesentliche Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen durch Gebäude, bauliche Anlagen, Zufahrten etc. und der damit verbundene Verlust bzw. vielmehr die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und somit auch des Wasserhaushalts. Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Zu berücksichtigen sind auch die bereits vorhandenen Vorbelastungen, die in den Kapitel 13.1 bis 13.9 beschrieben sind.

Folgende erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Auswirkungen nach Anlage 1, Nr. 2 b BauBG infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenversiegelung auf einer Fläche von ca. 200 m ² . Temporäre Bodenversiegelung durch Baustofflager und Bodenverdichtung durch schwere Baumaschinen/Kran während der Bauphase. Abrissarbeiten finden nicht statt.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Teilweise dauerhafter und temporärer Verlust für Boden/Fläche, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt und Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche für das Vorhaben. Temporäre Beanspruchung von unversiegelter Fläche durch Bauarbeiten. Vollständige Versiegelung einer Pflanzfläche sowie Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche.
cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	In geringem Maße Schall-, Licht- und Staubimmissionen durch Maschineneinsatz etc. während der Bauphasen. Stöempfindliche Arten (Vögel) können vorübergehend oder auch dauerhaft auch von den benachbarten Flächen vertrieben werden. Temporäre geringe Zunahme der Belastung durch Bauverkehr für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgut Mensch.
dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann nicht quantifiziert werden, aber bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der anfallenden Abfälle während der Bauphase über das Wertstoffsystem sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten. Ggf. ist der Entsorgungsnachweis auf Verlangen der Unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzulegen. Bauschutt durch Abriss und problematisches/kontaminiertes Bodenmaterial fallen nach aktuellem Sachstand nicht an.
ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die	Das Schutzgut Mensch (Nachbarn) wird durch Lärm- und Staubbelastung der Bauarbeiten geringfügig beeinträchtigt.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Auswirkungen nach Anlage 1, Nr. 2 b BauBG infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Kulturelles Erbe wird nach aktuellem Stand nicht beeinträchtigt. Unfälle während des Baubetriebes sind nicht auszuschließen, Unfälle und Katastrophen, welche zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter führen könnten, sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	Das Vorhaben hat keine kumulierenden Auswirkungen mit anderen Vorhaben, da nach aktuellem Stand keine benachbarten Planungen im näheren und weiteren Umfeld vorliegen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Während der Bauphase sind in geringem Maße Abwärme und Emission von luftverunreinigenden Stoffen durch den Baubetrieb, wie z.B. durch den Einsatz von Baufahrzeugen, zu erwarten. Diese sind aufgrund des CO ₂ -Ausstoßes klimarelevant. Die produzierten CO ₂ -Konzentrationen durch das geplante Vorhaben allein wirken sich nicht erheblich auf das Klima aus.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, dem sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, der regelmäßigen Wartung von Baufahrzeugen sowie einer ordnungsgemäßen Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Baubetrieb nach dem neuesten Stand der Technik und DIN-Normen erfolgt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Teilweise vollständiger oder dauerhafter Verlust für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna durch Überbauung und Versiegelung. Es erfolgen Abrissarbeiten im Rahmen der Gebäudeerweiterung.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Die Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft in erster Linie das Schutzgut Boden, der im Bereich der Versiegelungen unwiederbringlich verloren geht. Kein vollständiger oder dauerhafter Verlust der betroffenen Schutzgüter Flora, Fauna und biologischer Vielfalt, da die biologische Vielfalt von Ackerflächen bzw. der noch jungen Hecke gering ist, die an anderer Stelle ersetzt wird.
cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Art und Menge an zukünftigen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können nicht benannt werden, dürften aber aufgrund Art und Weise des festgesetzten Vorhabens unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Laut Schallgutachten ist nicht mit einer zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche zu rechnen. Es sind mit keinen Erschütterungen oder Strahlungen zu rechnen.
dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Es fallen die für einen Wohnnutzung üblichen Abfälle an. Bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle über das Wertstoffsystem u.a. sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter im Plangebiet zu erwarten.
ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch ein kleines Wohngebiet (ca. 8 Ein- und Zweifamilienhäuser) zu erwarten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	Das Vorhaben hat keine kumulierenden Auswirkungen mit anderen Vorhaben, da keine benachbarten Planungen im näheren und weiteren Umfeld vorliegen.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Aufgrund der Kleinräumigkeit und der geplanten Nutzung des Gebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In einem Wohngebiet ist nicht mit belasteten Stoffen oder Techniken zu rechnen. Abwasser, Müll etc. wird über die örtlichen Entsorgungssysteme ordnungsgemäß beseitigt.

Ansonsten ergeben sich die in den entsprechenden Kapiteln zu den Schutzgütern beschriebenen Umweltauswirkungen.

14.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsabsichten liegen für das Plangebiet aktuell nicht vor. Die geplante Erweiterung ist eng an den vorhandenen Lebensmittelmarkt gekoppelt und dient der Entwicklung und Absicherung des Standorts.

15. Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 c und § 13 bis § 15 BNatSchG)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits realisierten Lebensmittelmarktes von aktuell 850 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Dies führt zu weiteren, geringfügigen Bodenversiegelungen. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich lediglich der Ortsrand gering verschiebt und ebenso die bereits vorhandene Eingrünung verschoben wird. Sie wird von einer einreihigen Hecke zur Zweireihigen Hecke erweitert.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nach § 14 BNatSchG „...Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme).

Es sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Bodenversiegelungen

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von über 200 m² ermöglicht.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich lediglich der vorhandene Siedlungsrand und auch die festgesetzte Eingrünung verschiebt.

Zerstörung von Pflanzengesellschaften

Durch die Bodenbefestigungen und – versiegelungen wird Ackerfläche und die bereits realisierte Heckenstruktur zur Eingrünung beansprucht.

Beeinträchtigung der Fauna

Auf der Ackerfläche sind keine planungsrelevanten Arten angetroffen worden. Die Gehölzpflanzung ist noch zu jung, um Biotopfunktion zu übernehmen. Somit werden durch die Bauleitplanung direkt keine gefährdeten oder geschützten Arten gestört oder vertrieben.

Bewertung der Eingriffe

Bei dieser Bauleitplanung sind insbesondere die Bodenversiegelungen als erheblich zu werten, sodass die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG sowie § 14 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden ist. Bei Einhaltung der in Kapitel 15.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht von einem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Fauna zu rechnen.

15.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sollen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Es werden folgende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt bzw. in die Hinweise übernommen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Baufeldfreimachung nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten.
- Rückhaltung des Oberflächenwassers in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken.
- Beachtung des gesetzlich festgeschriebenen Überschwemmungsgebietes des *Hemeringer Baches* und Ausgleich des Retentionsraumverlustes.
- Beachtung des Schutzgebietes für Trinkwassergewinnung/Grund- und Quellwassergewinnung.
- Maßvoller Einsatz von Beleuchtung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und geschlossener, blendfreier Leuchten.

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern als Ausgleich für den Eingriff ins Landschaftsbild.

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen

Auswahlliste Gehölze (autochthone Gehölze)

Geeignete Bäume

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Geeignete Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden. Eine Bilanzierung der Eingriffe durch diese Bauleitplanung und Gegenüberstellung der Planung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013)¹³.

Bilanziert wird nur der Erweiterungsbereich, da der Eingriff im übrigen Plangebiet bereits im Rahmen der Bauleitplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt und ausgeglichen wurde.

¹³ **Niedersächsischer Städtetag** (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage; Hannover.

Bilanzierungstabelle

Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Ist-Soll-Bilanz) des Erweiterungsbereichs			
Ist-Zustand	Fläche ¹⁾ in m ²	Wertfaktor ²⁾	Werteinheiten ³⁾
Biotoptypen/Festsetzungen aus B-Plan Nr. 22			
Basenreicher Lehmaccker (AL)	320	1	320
Teilbereich Abrundungssatzung nach § 34 BauGB (zweireihige Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzarten, BZE)	65	3	195
Flächen zum Anpflanzen innerhalb des Sondergebiets (einreihiges, junges Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten, BZE)	236	2	472
Summe Ist-Zustand:	621		987
Soll-Zustand (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen)			
Sondergebiet Einzelhandel (Änderungsbereich), insgesamt 621 m ² :	-	-	-
• versiegelte Fläche, GRZ 0,85	236	0	0
• Teilbereich Abrundungssatzung (zweireihige Gehölzpflanzung)	65	3	195
• Flächen zum Anpflanzen (zweireihige Gehölzpflanzung)	320	3	960
Summe Soll-Zustand:	621		1.155
Ist-Soll- Bilanz			
Werteinheiten Soll-Zustand gemäß B-Plan-Festsetzungen			1.155
abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			987
Ist-Soll-Bilanz:			+ 168
<u>Erläuterungen:</u>			
¹⁾ Alle Flächenangaben gerundet; Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Flächenaddition eingerechnet;			
²⁾ Wertfaktoren in Anlehnung an das Berechnungsmodell des NDS. STÄDTETAG (2013);			
³⁾ Zahlen gerundet.			

15.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt eine rechnerisch positive Bilanz. Somit ist kein externer Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich.

15.4 Spezieller Artenschutz

Gesetzlich geschützte Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten jedoch unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Daher ist bei Bau- oder Umbaumaßnahmen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Die Baufeldfreimachung sollte zwingend außerhalb der Kernbrutzeiten der Vögel von Anfang März bis Ende Juli erfolgen, da eine vorhandene Gehölzstruktur betroffen ist.

Ein maßvoller Einsatz von Beleuchtung, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einem warm-weißen Lichtspektrum und geschlossener Leuchten sowie die Verwendung von Beleuchtungsmeldern, Zeitschaltuhren und Dimmern ist angezeigt, um Beleuchtungsdauer und -stärke nicht nur als Schutz für die Insekten und Fledermäuse, sondern auch aus klimaschützenden Gründen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Leuchten sollten Licht nur nach unten abstrahlen, um ein Ausleuchten von benachbarten Gehölzen oder nach oben zu vermeiden. Das artenschutzrechtliche Gutachten empfiehlt den Einsatz von Lichtquellen mit einer Wellenlänge über 540 nm und einer Lichtfarbe von unter 2700 K.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Laut § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen seit 1. März 2020 in der freien Natur nur noch gebietsheimische Pflanzen und Saatgut ausgebracht werden. Daher sind für die Anpflanzungen, die zur freien Landschaft orientiert sind, nur entsprechendes Pflanzmaterial gemäß der Gehölzliste zu verwenden.

16. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

(gemäß Anlage 1 BauGB 2 e)

Angaben zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gemäß Anlage 1 BauGB 2 e im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB (schwere Unfälle und Katastrophen) können nicht beschrieben werden, da von dem Vorhaben, nämlich der Festsetzung eines *Sondergebiets für Lebensmittel-Einzelhandel* kein erhöhtes Risiko ausgeht. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

17. Zusätzliche Angaben

17.1 Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB 3 a)

Im Umweltbericht sind als zusätzliche Angabe eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichts von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern

aufgeführt. Bei der Bearbeitung des Umweltberichts sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich Informationsbeschaffung oder Unterlageneinsicht aufgetreten.

Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der faunistischen Beurteilung des Plangebiets fließen in die Beschreibung und Bewertung der entsprechenden Schutzgüter mit ein. Daraus werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgeleitet. Diese werden bei den Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen sowie in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) finden sich in den entsprechenden Kapiteln.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurde berücksichtigt und relevante Aussagen teilweise übernommen.

Es erfolgte eine Auswertung des NIBIS-Kartenservers des LBEG, der Umweltkarten für Niedersachsen sowie des Geoportals des Landkreises Hameln-Pyrmont und den daraus zu entnehmenden umweltrelevanten Informationen für das Plangebiet.

Die technischen Verfahren, soweit angewendet, entsprechen den gesetzlichen bzw. fachlichen Bestimmungen.

17.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 b)

Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, obliegt gemäß § 4c BauGB den Gemeinden. Schon im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu dient auch der vorliegende Umweltbericht.

Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde können Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna ergriffen werden.

Nach § 1a BauGB Nr. 2 ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Eine bodenkundliche Baubegleitung kann bei Bedarf durch die Bodenschutzbehörde festgesetzt werden, wird aber für nicht erforderlich gehalten.

Nach den Ausführungen des Umweltberichts sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bauleitplanung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen als die beschriebenen zu erwarten.

18. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(gemäß Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist den Begründungen von Bauleitplänen ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Umweltbericht wird anlässlich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ im Stadtteil Hemeringen der Stadt hessisch Oldendorf erarbeitet.

Vorgesehen ist eine Erweiterung des Nettomarktes von derzeit 850 m² um 200 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche in Richtung Norden. Betroffen von der Erweiterung ist die bereits realisierte Gehölzpflanzung zur Eingrünung des vorhandenen Gebäudes, Teile der angrenzenden Ackerfläche und des benachbarten Grünlands, das Bestandteil der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ist.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus dem umgesetzten B-Plan Nr. 22, die Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich. Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Normalverfahren (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Für den vorliegenden Umweltbericht wird als Grundlage der Umweltbericht zur Begründung des Ursprungsbebauungsplans herangezogen und entsprechend für den Erweiterungsbereich ergänzt.

Betroffen sind als Biotoptypen artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden, basenreicher Lehacker und eine junge, einreihige Hecke, die aus heimischen Strauchgehölzen besteht und als Fläche zum Anpflanzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets des B-Plans Nr. 22 festgesetzt ist.

Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

Der Erweiterungsbereich des Marktes liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des *Hemeringer Baches*. Eine Höhenmessung des Ingenieurbüros STADT-LAND-FLUSS ergab jedoch, dass die Erweiterungsfläche den Retentionsraum nur geringfügig einschränkt. Der Retentionsraumverlust von 3,4 m³ wird im Rahmen der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen.

Durch die angrenzende Einbeziehungssatzung musste das vorhandene Schallgutachten überarbeitet werden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass keine erweiterten Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich der Erweiterungsbereich nur geringfügig verschiebt und durch neu festgesetzte Pflanzflächen eingegrünt wird.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs formuliert, die der Bebauungsplan entsprechend festsetzt.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist mit keinem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22, 2. Änderung und Erweiterung **einen erheblichen Eingriff** im Sinne des Gesetzes darstellen, sodass die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden muss.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2021). Die Errechnung des erheblichen Eingriffs in Grund und Boden erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des niedersächsischen Städtetags (2013). Hierbei wird jedoch nur der Erweiterungsbereich berücksichtigt. Der Ausgleich für die Eingriffe für den Bebauungsplan Nr. 22 wurde bereits erbracht. Die Bilanzierung ergibt einen positiven Wert, sodass kein weiterer externer Ausgleich erforderlich ist.

19. Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen

DRACHENFELS, OLAF v.	2021	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.
KOWARIK, INGO	1987	Kritische Anmerkungen zum theoretischen Konzept der potenziellen natürlichen Vegetation mit Anregungen zu einer zeitlichen Modifikation.- Tuexenia 7; Göttingen.
LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG)	2021	NIBIS Kartenserver: Altlasten; Bodenkarte BK 50; Hydrogeologie; Ingenieurgeologie- Gefahrenhinweiskarte; Klima und Klimawandel; Hannover.
LANDKREIS HAMELN-PYRMONT	2001	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont – gen. Entwurf -; Bearb.: Büro G. v. Luckwald, Hameln.
LANDKREIS HAMELN-PYRMONT	2001	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont und – Entwurf 2021 -.
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE-TAG	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hrg. Niedersächsischer Städtetag; 9.völlig überarbeitete Auflage; Hannover.
NLÖ	2003	PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; Hannover 1/2003
STADT-LAND-FLUSS	2023	Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

		Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen - Hydraulische Nachweise vom 23.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG; HannoOver.
BONK-MAIRE-HOPPMANN	2023	Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“
UMWELTBUNDESAMT	2001	Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

Abgerufene Internetseiten:

<https://www.google.de/maps/>

<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/e>

<https://hameln-pyrmont.arcgis.com/>

<https://www.anl.bayern.de>

<https://www.bundesnetzagentur.de>

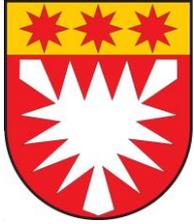
<https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/>

BESCHLUSS

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf seiner Sitzung am _____ als
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister



Stadt Hessisch Oldendorf

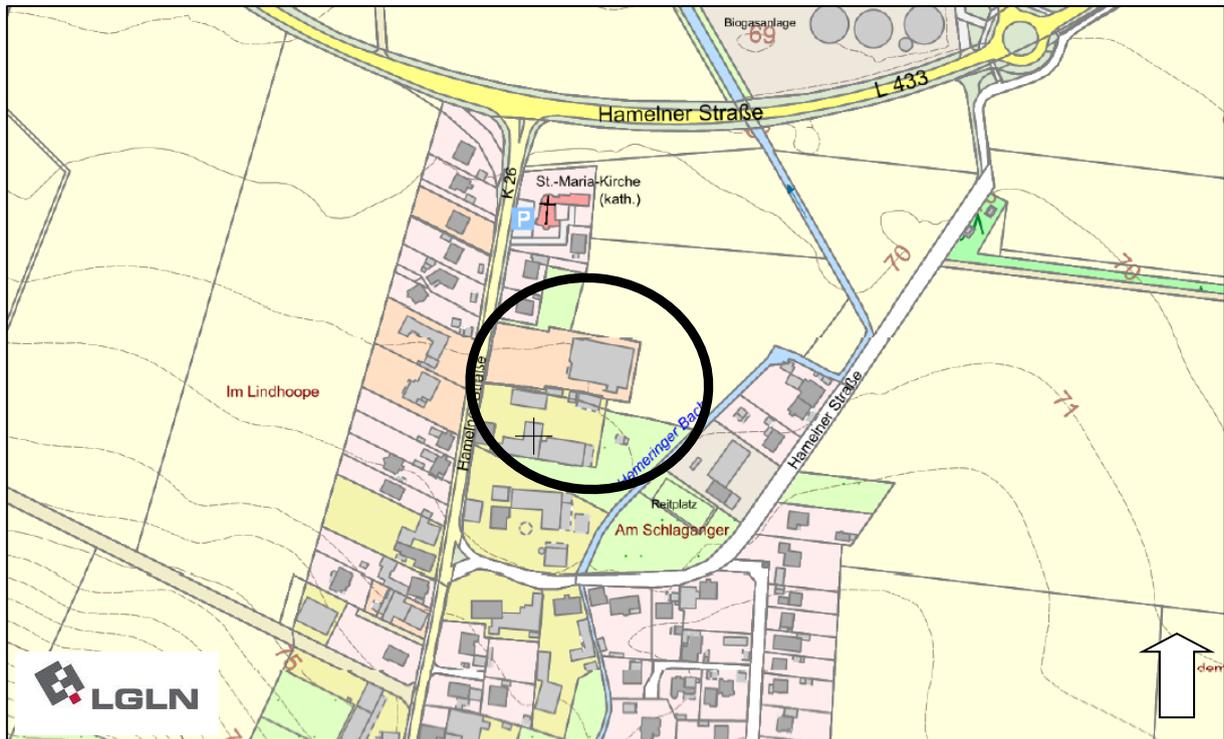
Bebauungsplan Nr. 22

„Einzelhandelsstandort Hemeringen“

2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ST Hemeringen

Planzeichnung und Hinweise

SATZUNGSBESCHLUSS 04-2024



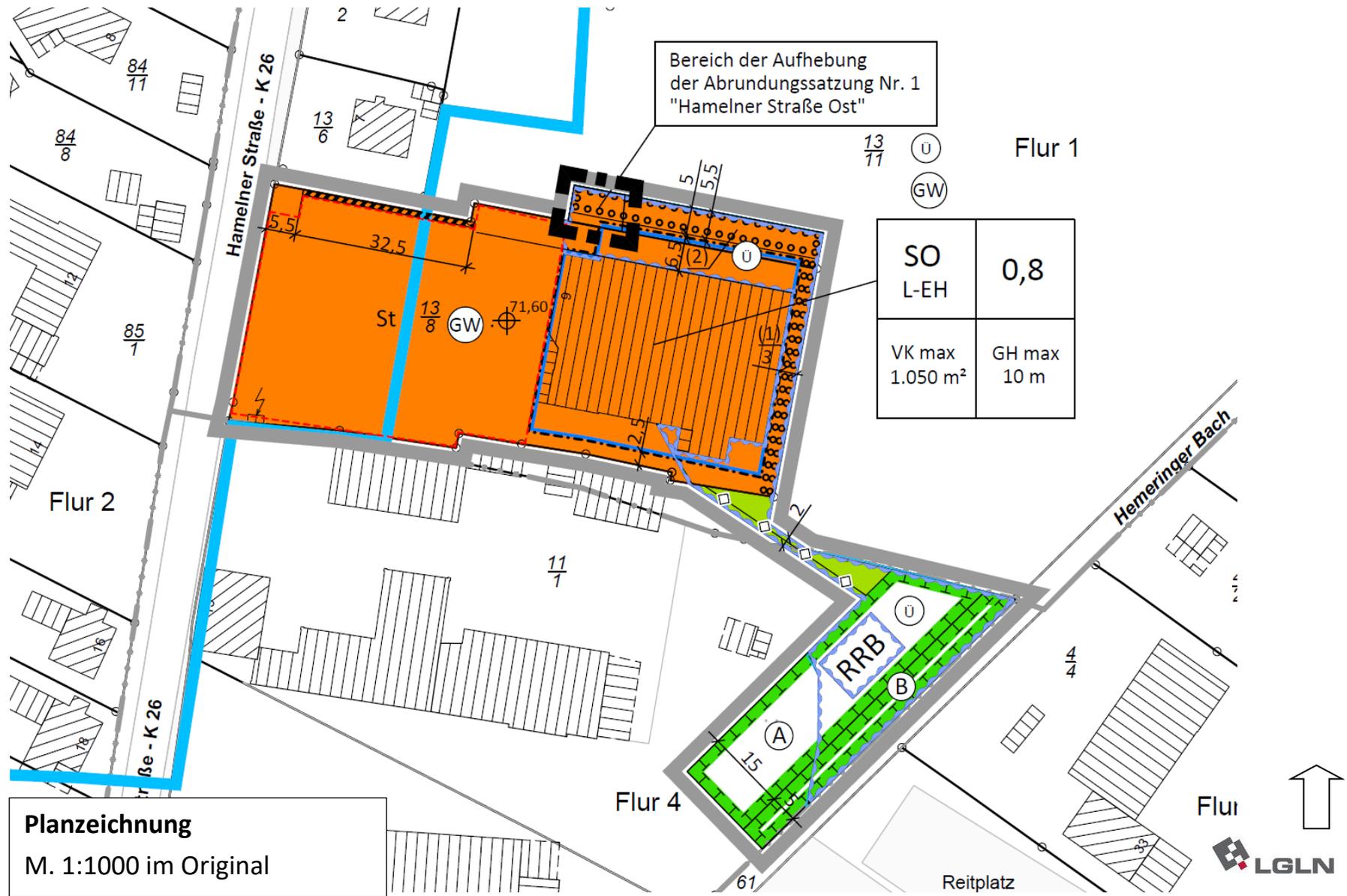
Übersichtsplan AK5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Planzeichnung und Hinweise**



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Lebensmittel-Einzelhandel

VK max
1.050 m²

Verkaufsfläche als Höchstmaß
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

GH max
10 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)



Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe in Meter über
Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



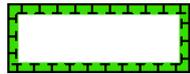
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken (symbolhaft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bereich der Aufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost"



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs (HQ 100)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Grund- und Quellwassergewinnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Unterirdische Entwässerungsleitung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Begrünungen und Bepflanzungen.

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen, sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,
- Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

1.2 Sortimentsliste

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019, Junker+Kruse, vom August 2019):

Bekleidung	Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Elektronik und Multimedia	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	Spielwaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel
Hobbyartikel	Sportbekleidung und Sportschuhe
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8

ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch waserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 10,0 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe von 71,60 m ü. NHN.

§ 3 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses – Regentrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist die Anlage eines Regentrückhaltebeckens zulässig. Das Regentrückhaltebecken ist zur Aufnahme des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Maßnahmenfläche A

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A (Maßnahmenfläche A) sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regentrückhaltebeckens benötigten Flächen mit 3 standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Anlage A des Umweltberichts zu entnehmen.

Gehölzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang

In Bereichen einer notwendigen Neuansaat ist eine Landschaftsrasenmischung für feuchte Verhältnisse zu verwenden. Die gesamte Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen.

Gewässerrandstreifen Maßnahmenfläche B

Die Maßnahmenfläche B ist von baulichen Anlagen freizuhalten sowie in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über dem nördlich angrenzenden Geländeniveau (71,12 m ü. NHN) und mit einem Schalldämmmaß von $R'_{w} \geq 22$ dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme der Marktnutzung fertiggestellt ist.

Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

§ 5 Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist eine einreihige und (2) ist eine zweireihige freiwachsende Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzqualität: Sträucher zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Pflanzabstand: 1,50 m

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

- 5.2 Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzscheiben sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 6 m² sind durchlässig zu halten). Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen.

Gehölzqualität: Bäume als Hochstamm, zweimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang.

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

5.3 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 3, 5.1 und 5.2 beschriebenen Maßnahmen sind durch den Bauherrn rechtzeitig durchzuführen, sodass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen

begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli). Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrä-mungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus Bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken.

Im Vorfeld geplanter Abbrucharbeiten sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

5 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

6 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

8 Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets, welcher durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet ist, liegt im Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

9 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

10 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mahdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und zu tolerieren.

12 Externe Kompensation im Ortsteil Texas (Gemarkung Höfingen)

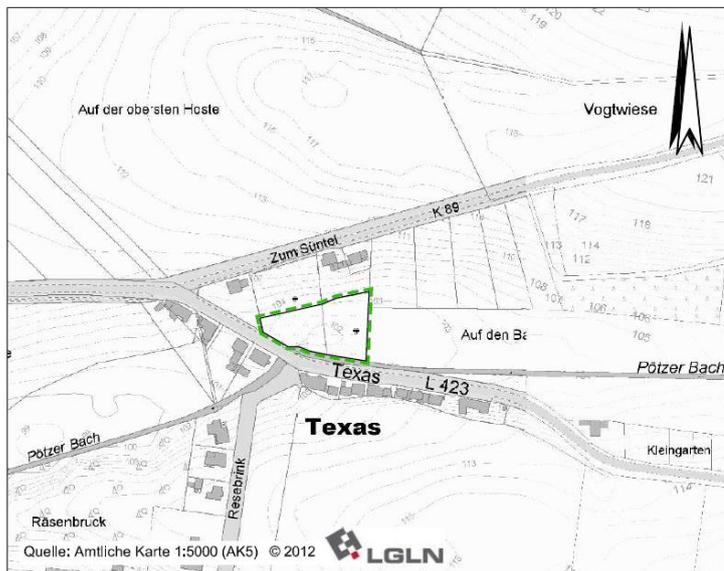
Anlage einer Streuobstwiese

Innerhalb der externen Kompensationsfläche sind Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstämme im Verband von 10 x 10 m zu pflanzen. Geeignete Arten sind der Anlage 2 des Umweltberichtes zu entnehmen. Die gesamte Fläche ist extensiv zu pflegen.

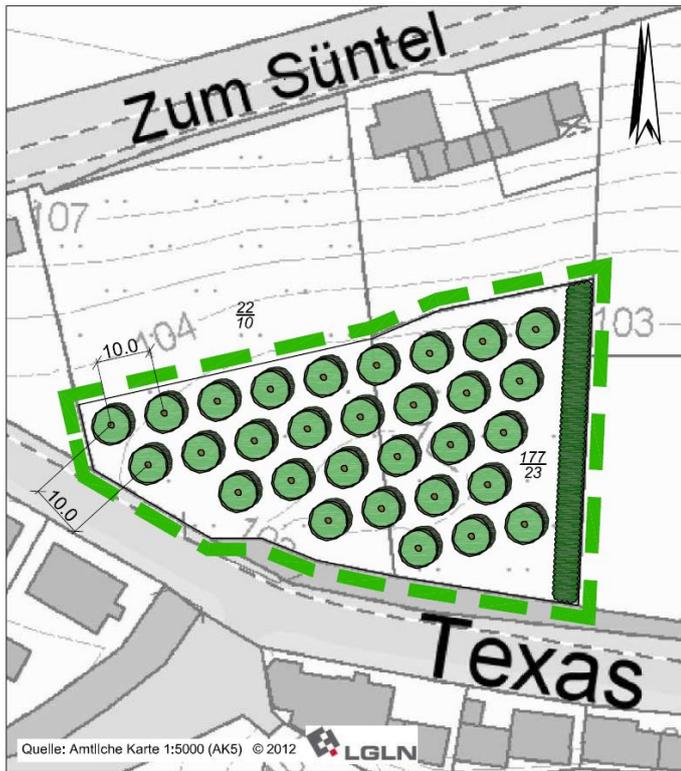
Entlang der östlichen Grenze der Streuobstwiese ist eine durchgängige zweireihige Heckenpflanzung aus Sträuchern der unter 1.5.1 stehenden Artenliste anzulegen (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m).

Die Sicherung der externen Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Übersichtsplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsfläche



Gestaltung der externen Kompensationsfläche



Planzeichenerklärung



Heckenpflanzung



Obstbaum



Abgrenzung der externen Kompensationsfläche
Fläche: ca. 3.600 m²
Gemarkung: Höfingen Flur: 1

13 Hinweis zur Innenbereichssatzung

Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgehoben.

14 Inkrafttreten

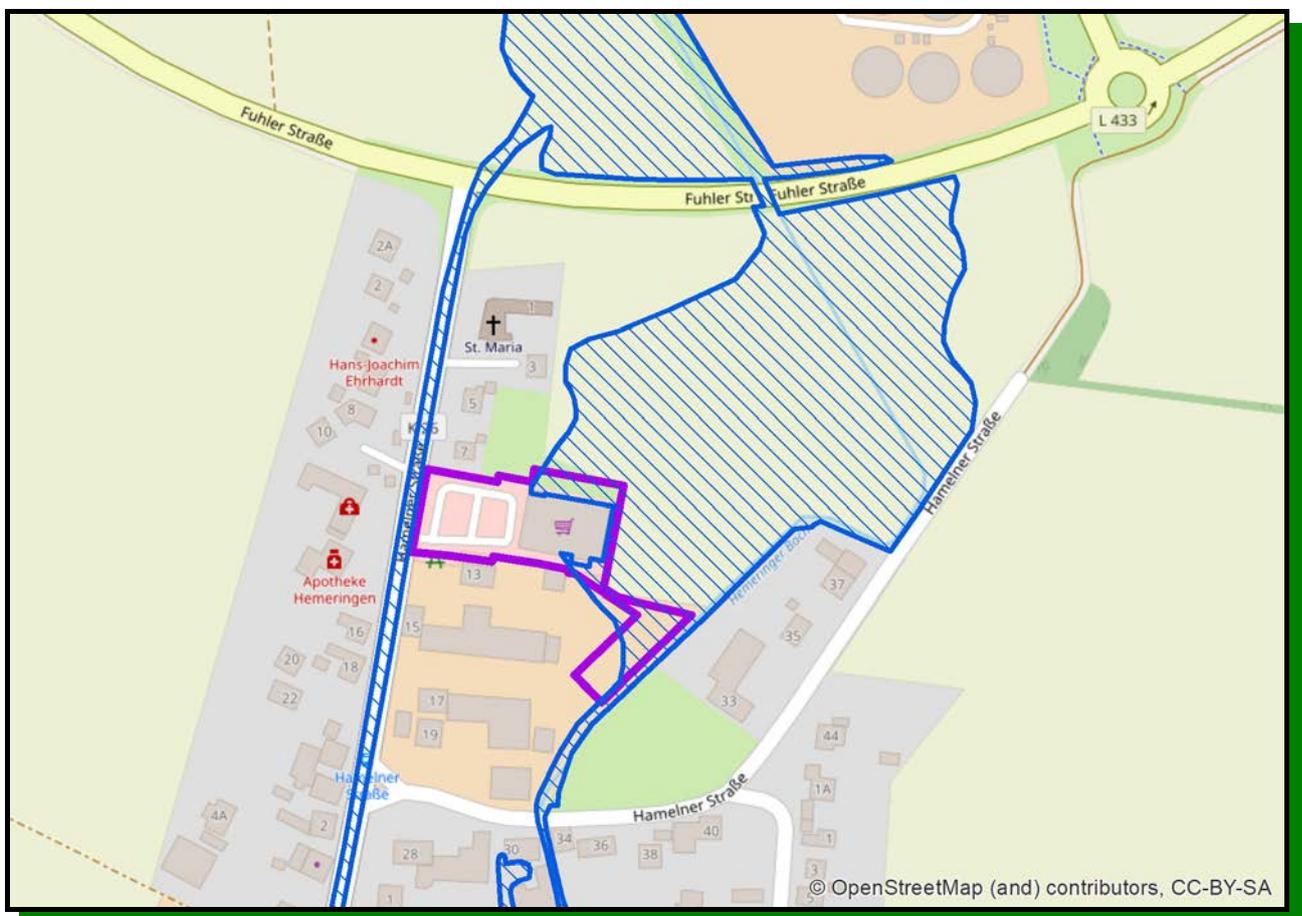
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.



STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE

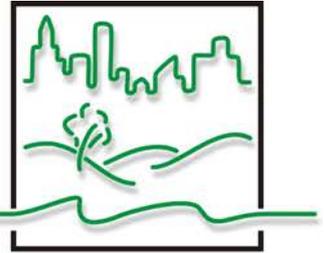
Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen" 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen

Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023
zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG

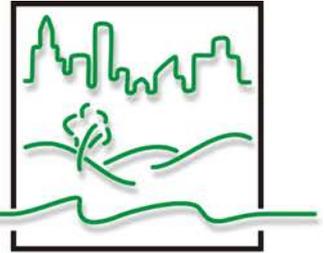


Übersichtsplan mit B-Plangebiet

Aufgestellt am 29.06.2023 durch



	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Geplantes Vorhaben.	1
2	Bezeichnung des Gewässers, an dem das Vorhaben durchgeführt werden soll	1
3	Bezeichnung des Grundstücks, auf dem das Vorhaben geplant ist	2-3
4	Übersichtskarte	4
5	Lageplan	5
6a-d	Angaben zur Topografie und zum Wasserstand im Bereich des Vorhabens	6-11
7	Angaben über den Wasserstand am Gewässer	11-12
8	Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet	13-14
9	Nachweis, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden	15
10	Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.	15
11	Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind	16
12	Nachweis, dass das Bauvorhaben so errichtet wird, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	16



1 Geplantes Vorhaben

Der Netto-Markt in Hemeringen soll weitert werden. Neben der Erweiterung des Gebäudes ist auch das vorhandene Regenrückhaltebecken an die zusätzlich anschließenden Flächen anzupassen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist zunächst der Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen" zu ändern und zu erweitern.

Ein Teil des Plangebiets (siehe Bilder unter den PUNKTEN 7 und 8) liegt im 2017 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (vosi_ÜSG) des Hemeringer Bachs. Innerhalb des vosi_ÜSG gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 (4) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wonach die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt ist. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 (5) WHG abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

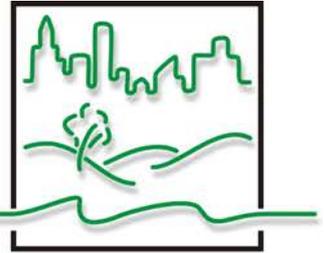
1.
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH wurde beauftragt, die geforderten hydraulischen Nachweise zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG zu erbringen.

2 Bezeichnung des Gewässers, an dem das Vorhaben durchgeführt werden soll

Die Fläche, auf der das Vorhaben durchgeführt werden soll, liegt auf dem linken Vorland ca. 2.750 m Luftlinie stromauf der Einmündung des Hemeringer Bachs in die Weser.



3 Bezeichnung des Grundstücks, auf dem das Vorhaben geplant ist

Der Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken geplant:

Erweiterung Gebäude Verbrauchermarkt

13/8

13/11

Flur 1

Gemarkung Hess. Oldendorf

Gemeinde Stadt Hess. Oldendorf

Das Flurstück 13/8 ist im Eigentum von:

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG, Kreuzbreite 9, 31675 Bückeberg

Das Flurstück 13/11 ist im Eigentum von:

Almut Gremmelt, Hamelner Straße 15, 31840 Hessisch Oldendorf

Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens

13/11

Flur 1

11/1

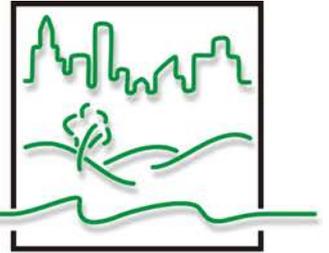
Flur 4

Gemarkung Hess. Oldendorf

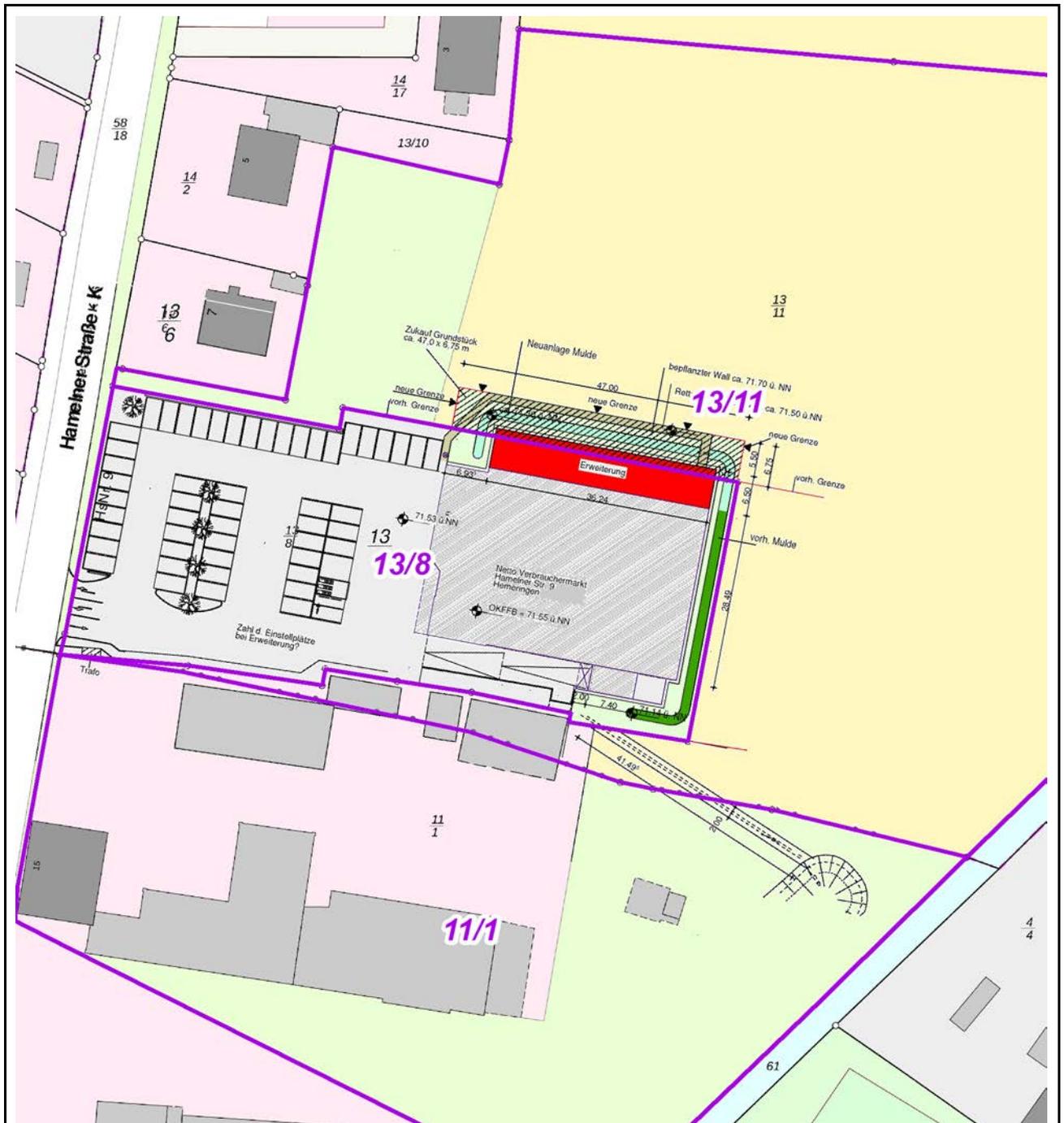
Gemeinde Stadt Hess. Oldendorf

Die Flurstücke sind im Eigentum von:

Almut Gremmelt, Hamelner Straße 15, 31840 Hessisch Oldendorf



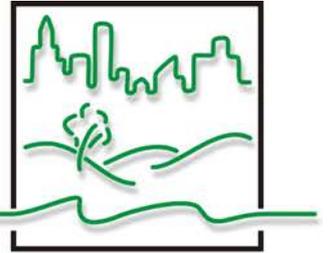
3 Bezeichnung des Grundstücks, auf dem das Vorhaben geplant ist



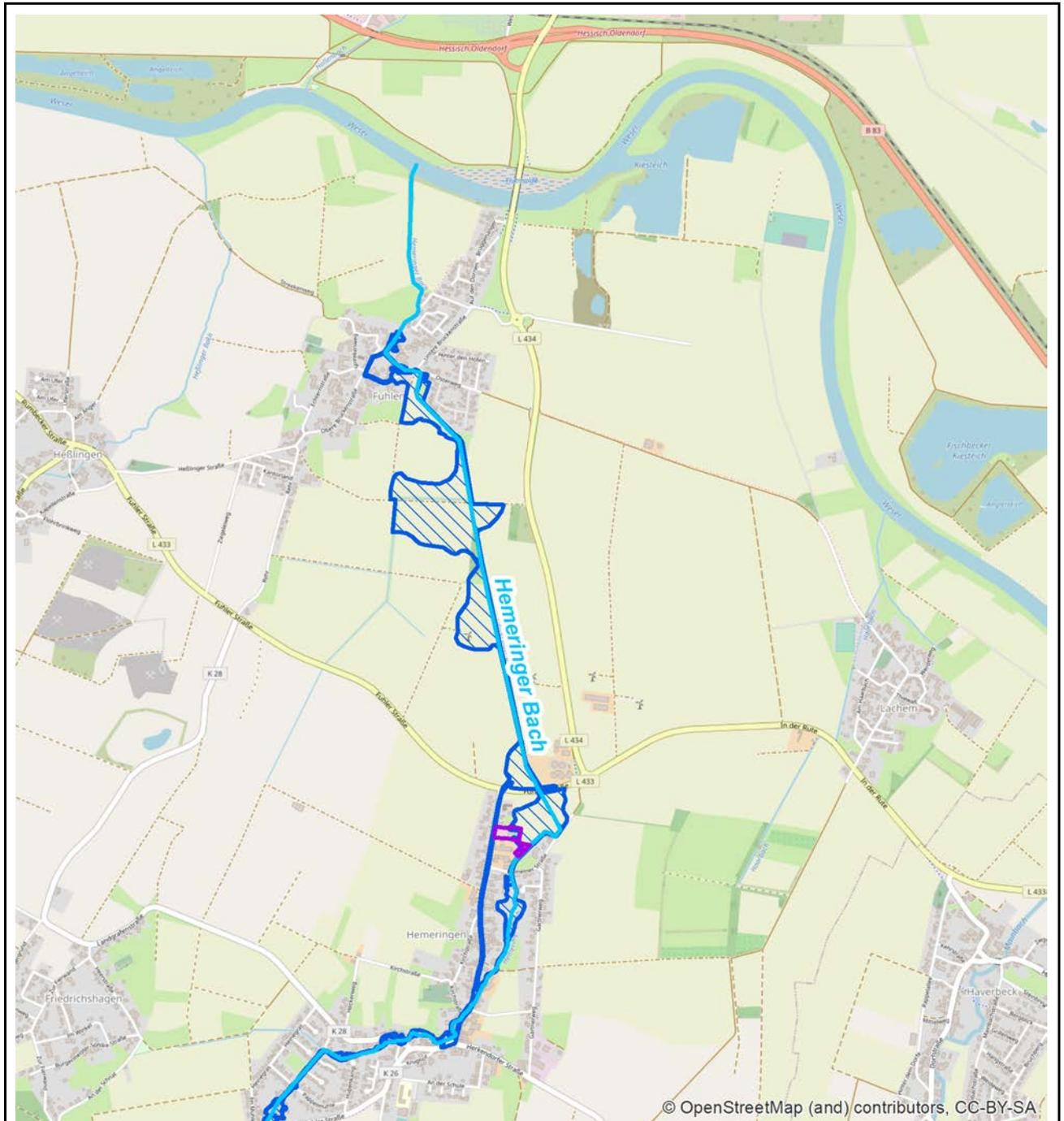
Einfacher Lageplan mit geplanter Erweiterungsmaßnahme und betroffenen Flurstücken

Maßstab 1 : 1.000

Kartengrundlage: Flaspöhler, ALKIS LGLN



4 Übersichtskarte

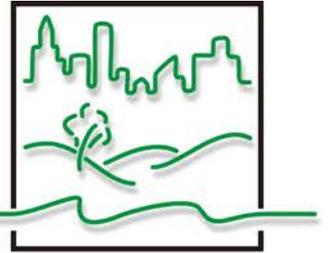


Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs (Quelle: NLWKN)

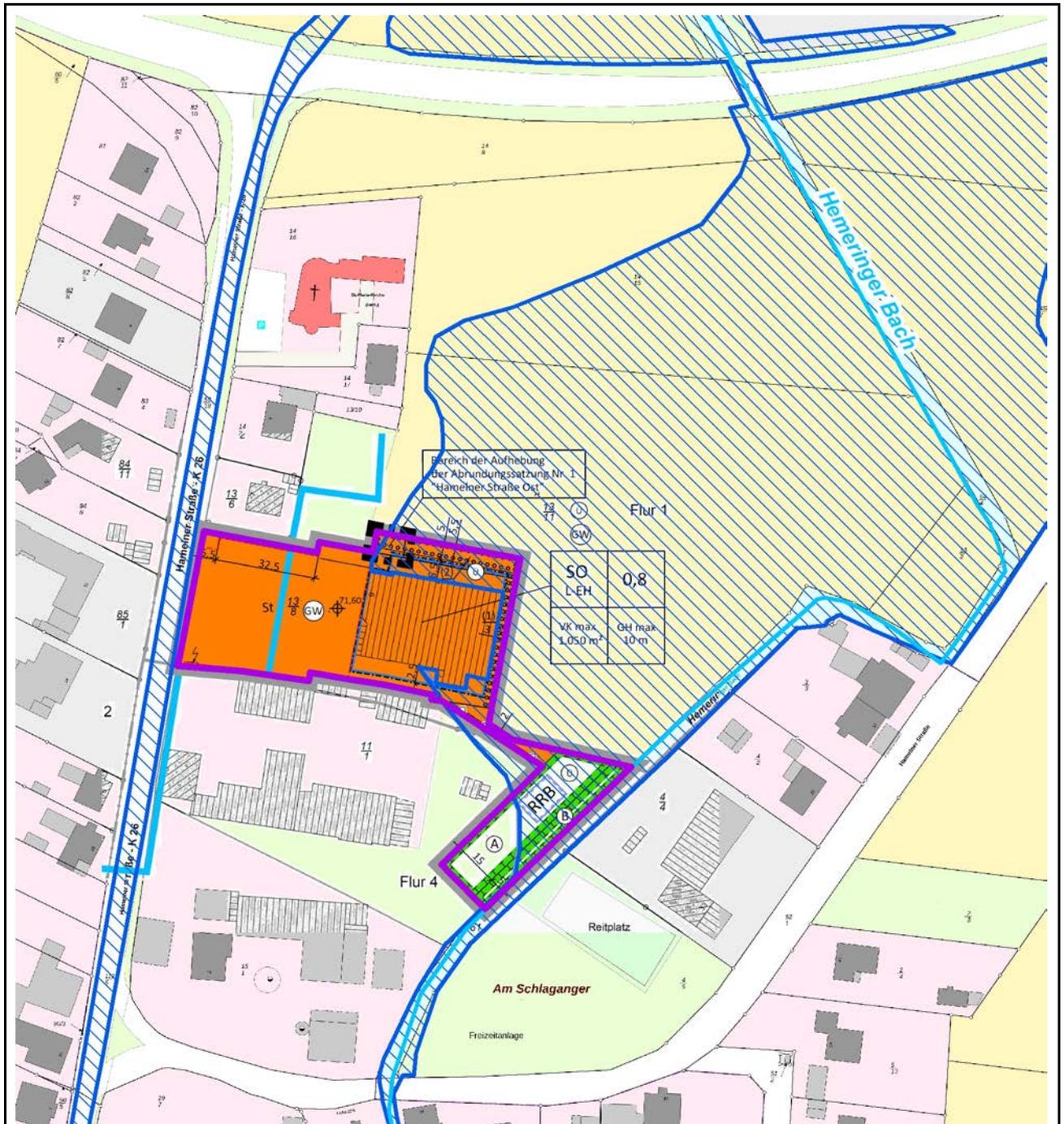
Lage des Vorhabens

Maßstab 1 : 25.000

Kartengrundlage: OpenStreetMap



5 Lageplan

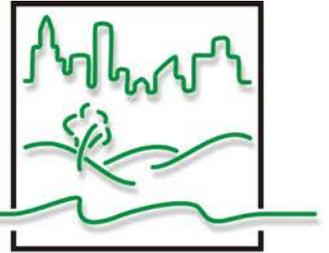


Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs (Quelle: NLWKN)

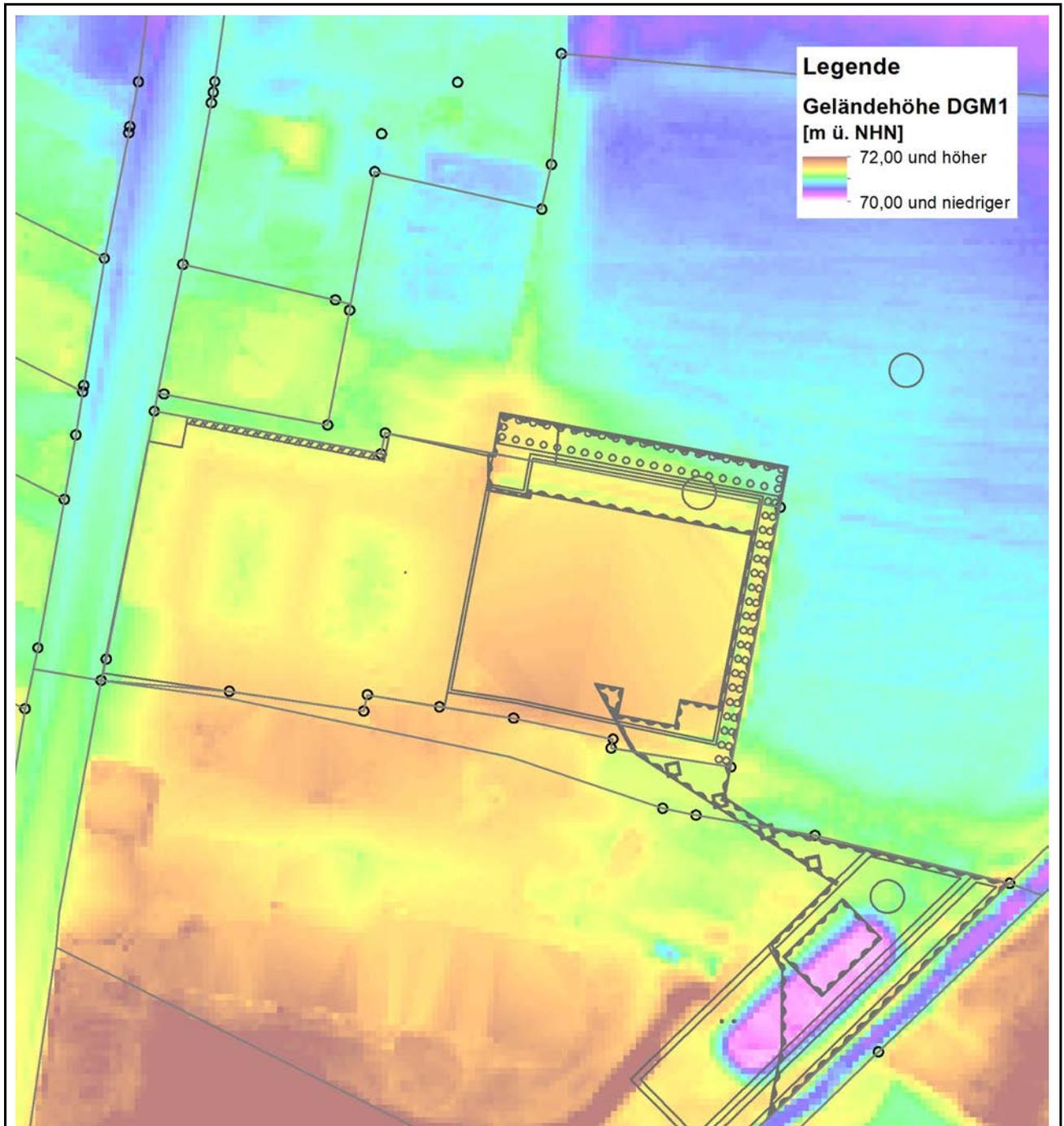
Geltungsbereich B-Plan

Maßstab 1 : 2.000

Kartengrundlage: ALKIS LGLN



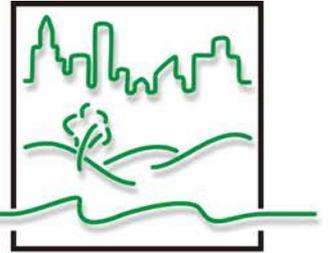
6a Angaben zur Topografie im Bereich des Vorhabens



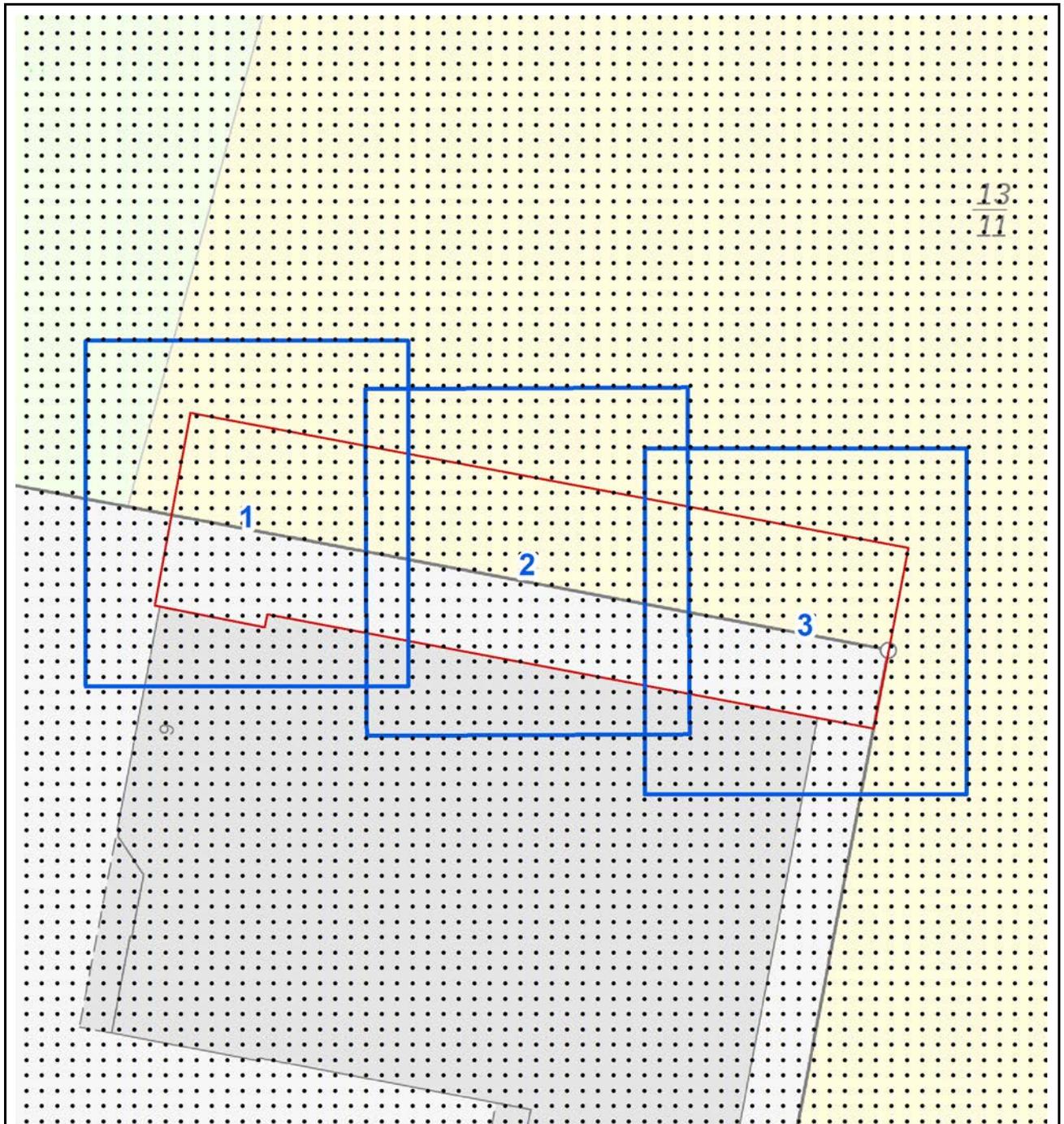
Geländehöhen und Lage des geplanten Vorhabens

Maßstab 1 : 1.000

Quelle: LGLN, Kartengrundlage: ALKIS LGLN



6b Angaben zur Topografie im Bereich des Vorhabens



Blattschnitte für die nachfolgend dargestellten Höhenangaben gemäß DGM 1

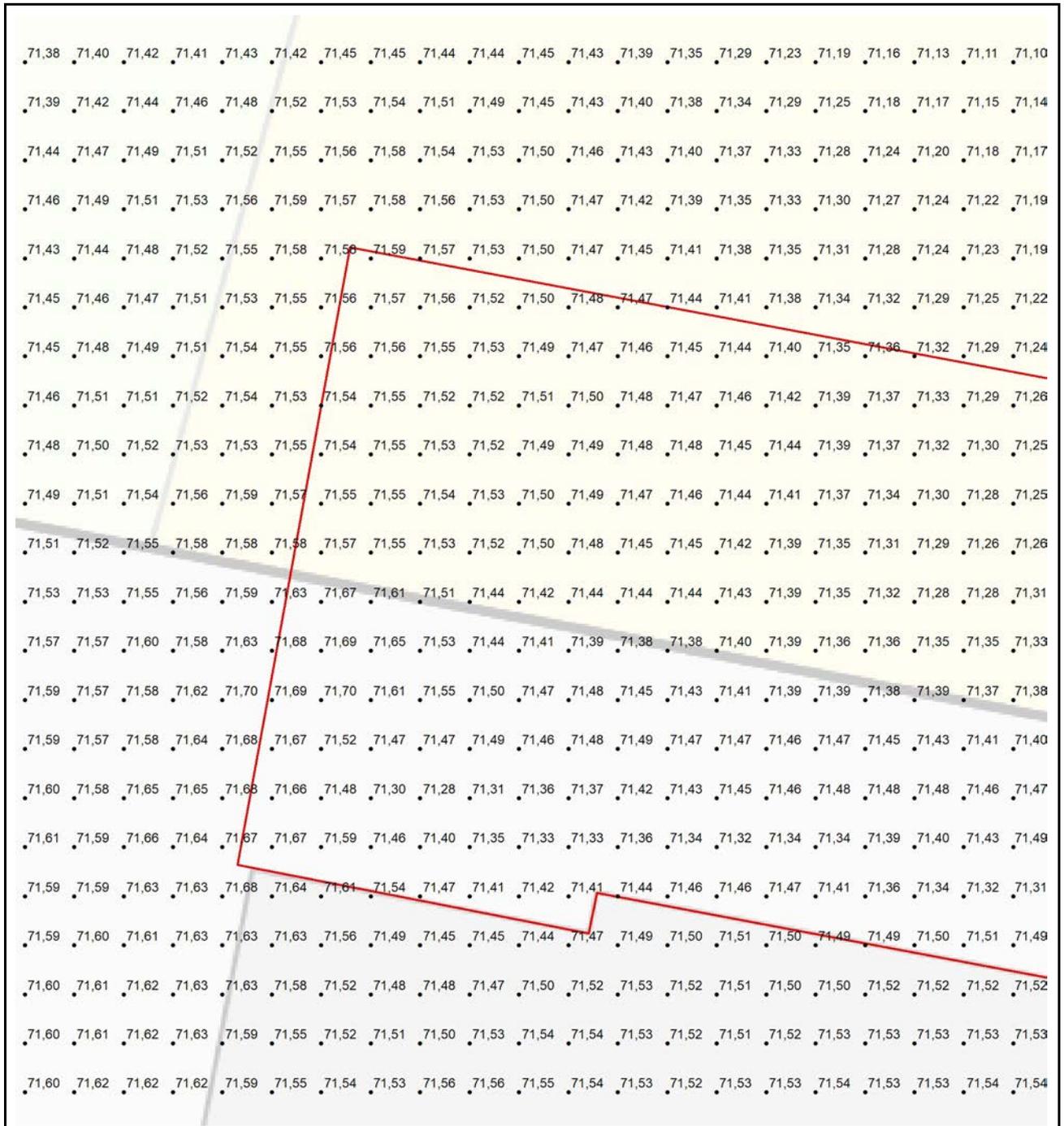
Lage der geplanten Hochwasserfreilegung

Maßstab 1 : 400

Quelle: LGLN, Kartengrundlage: ALKIS LGLN

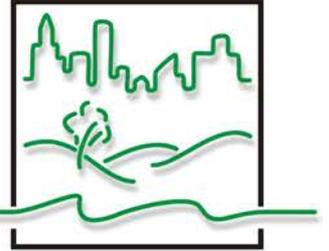


6c Angaben zur Topografie im Bereich des Vorhabens



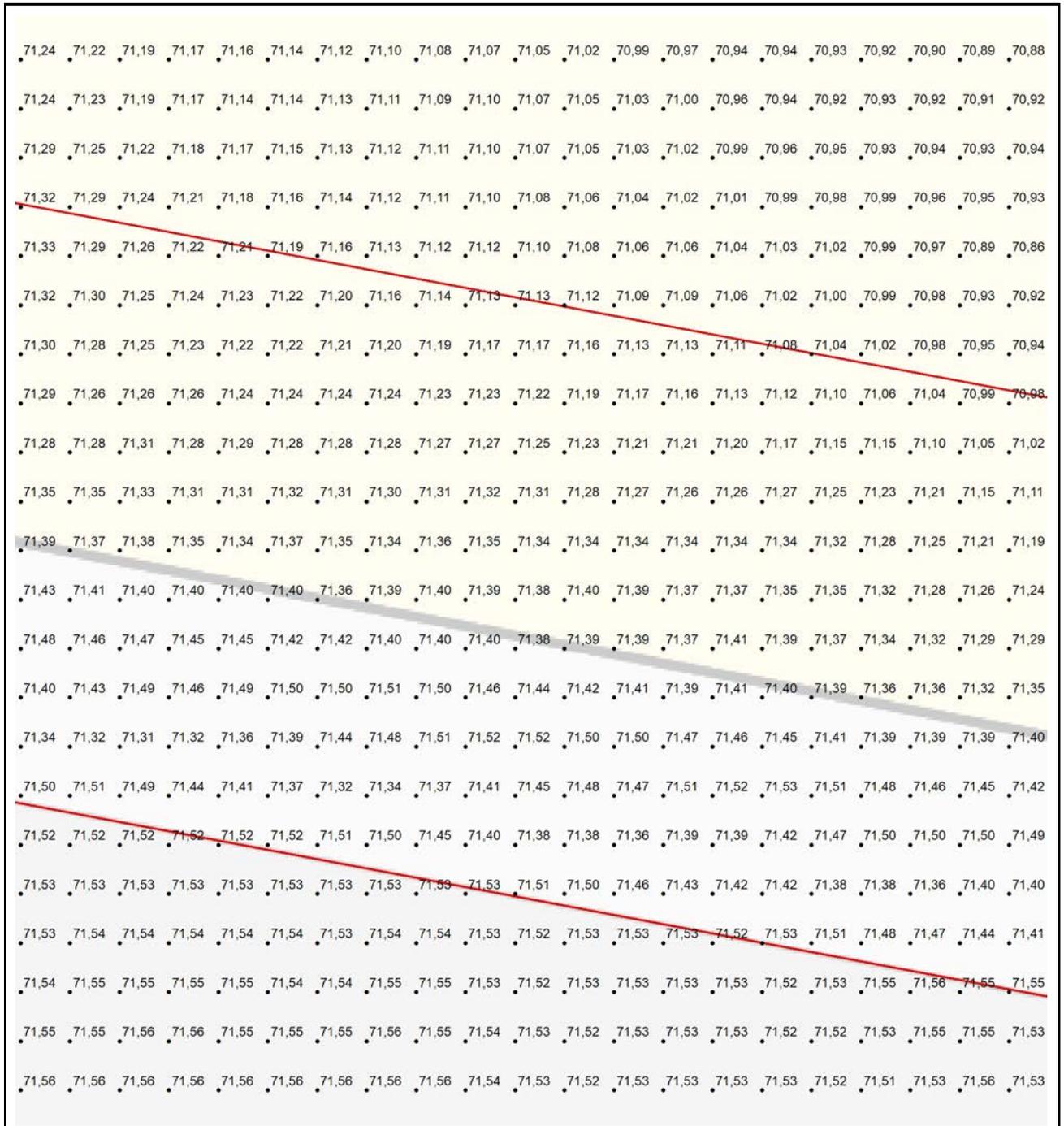
Blatt 1, Höhenangaben gemäß DGM1 [m ü. NHN]
Lage der geplanten Hochwasserfreilegung
 Maßstab 1 :125

Quelle: LGLN, Kartengrundlage: ALKIS LGLN



Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023
zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG

6c Angaben zur Topografie im Bereich des Vorhabens

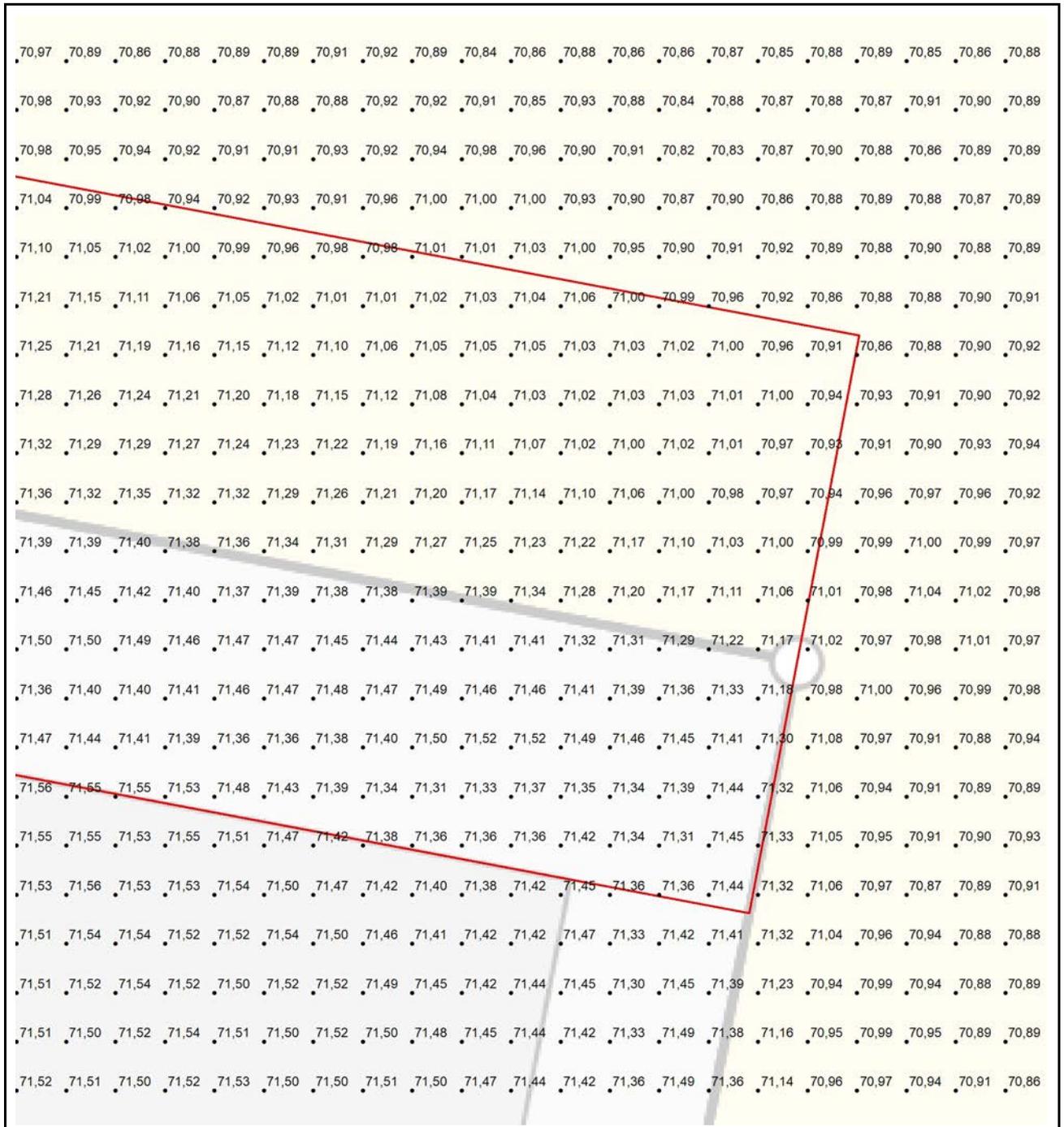


Blatt 2, Höhenangaben gemäß DGM1 [m ü. NHN]
Lage der geplanten Hochwasserfreilegung
 Maßstab 1 :125

Quelle: LGLN, Kartengrundlage: ALKIS LGLN

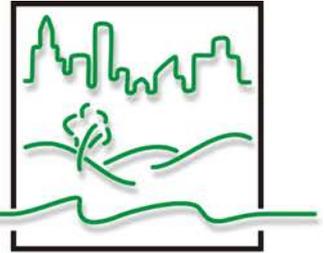


6c Angaben zur Topografie im Bereich des Vorhabens



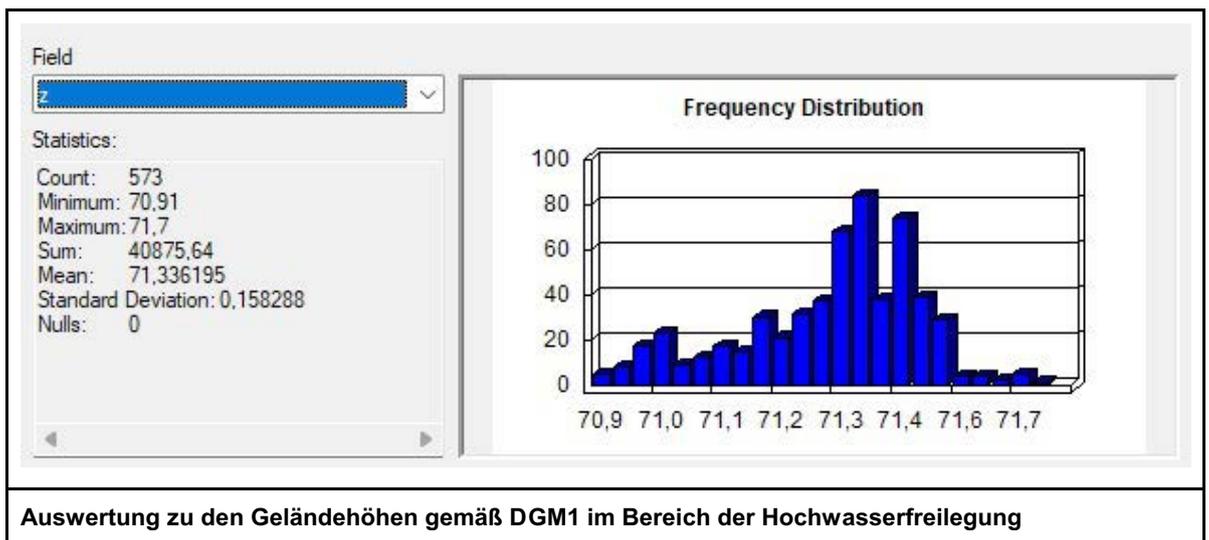
Blatt 3, Höhenangaben gemäß DGM1 [m ü. NHN]
Lage der geplanten Hochwasserfreilegung
 Maßstab 1 :125

Quelle: LGLN, Kartengrundlage: ALKIS LGLN



6d Angaben zur Topografie im Bereich des geplanten Vorhabens

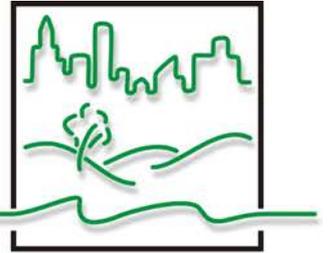
Die Höhen im Bereich der geplanten Hochwasserfreilegung für die Erweiterung liegen zwischen 70,91 bis 71,70 m ü. NHN, im Mittel bei 71,34 m ü. NHN.



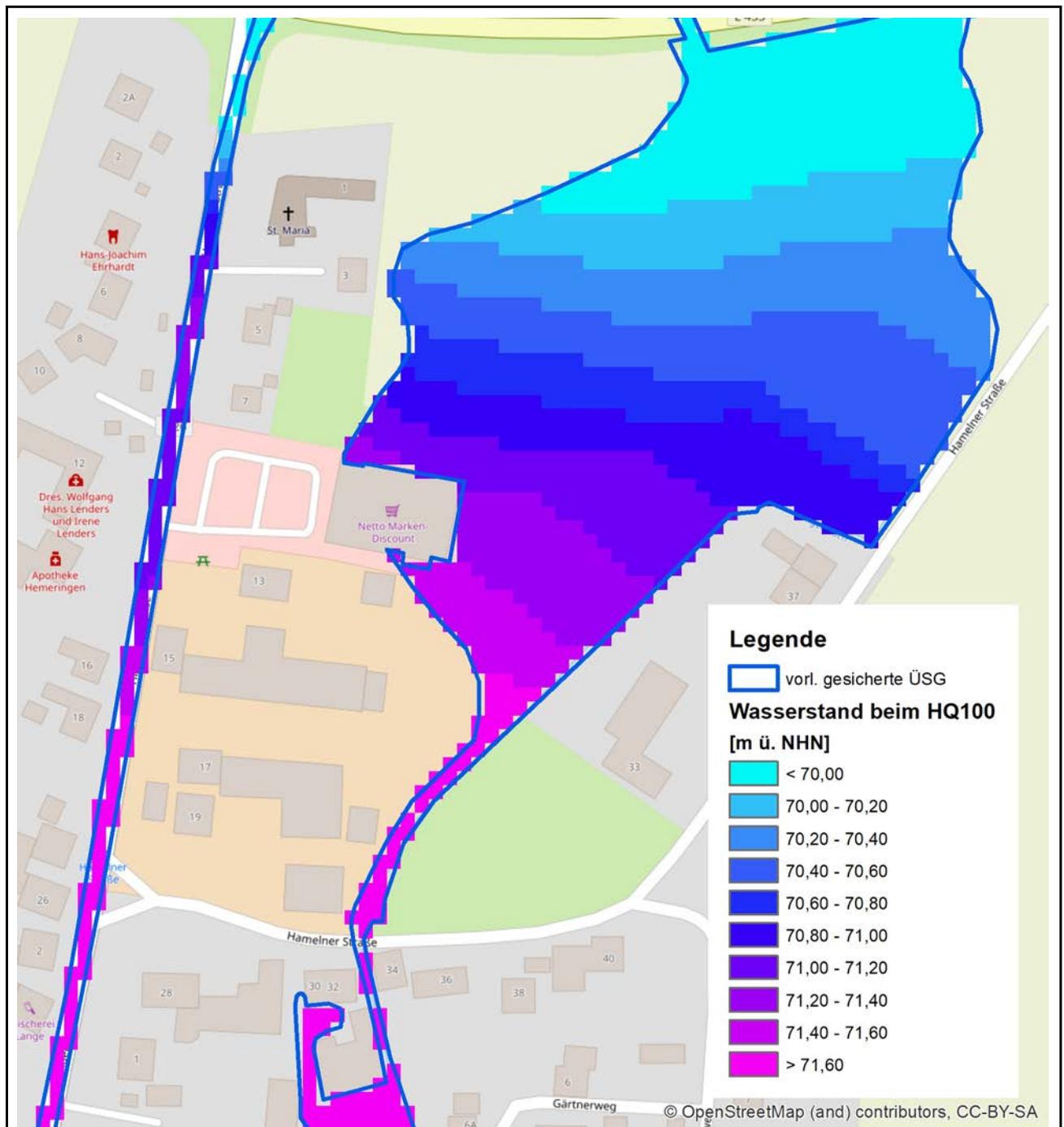
7 Angaben über den Wasserstand am Gewässer

Aus den Unterlagen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs (NLWKN 2017) ergeben sich im Bereich des Verbrauchermarktes folgende Bemessungswasserstände beim HQ_{100} :

südlich	71,45 m ü. NHN
östlich	71,34 m ü. NHN
nördlich	71,18 m ü. NHN



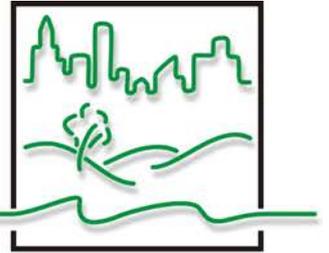
7 Angaben über den Wasserstand am Gewässer



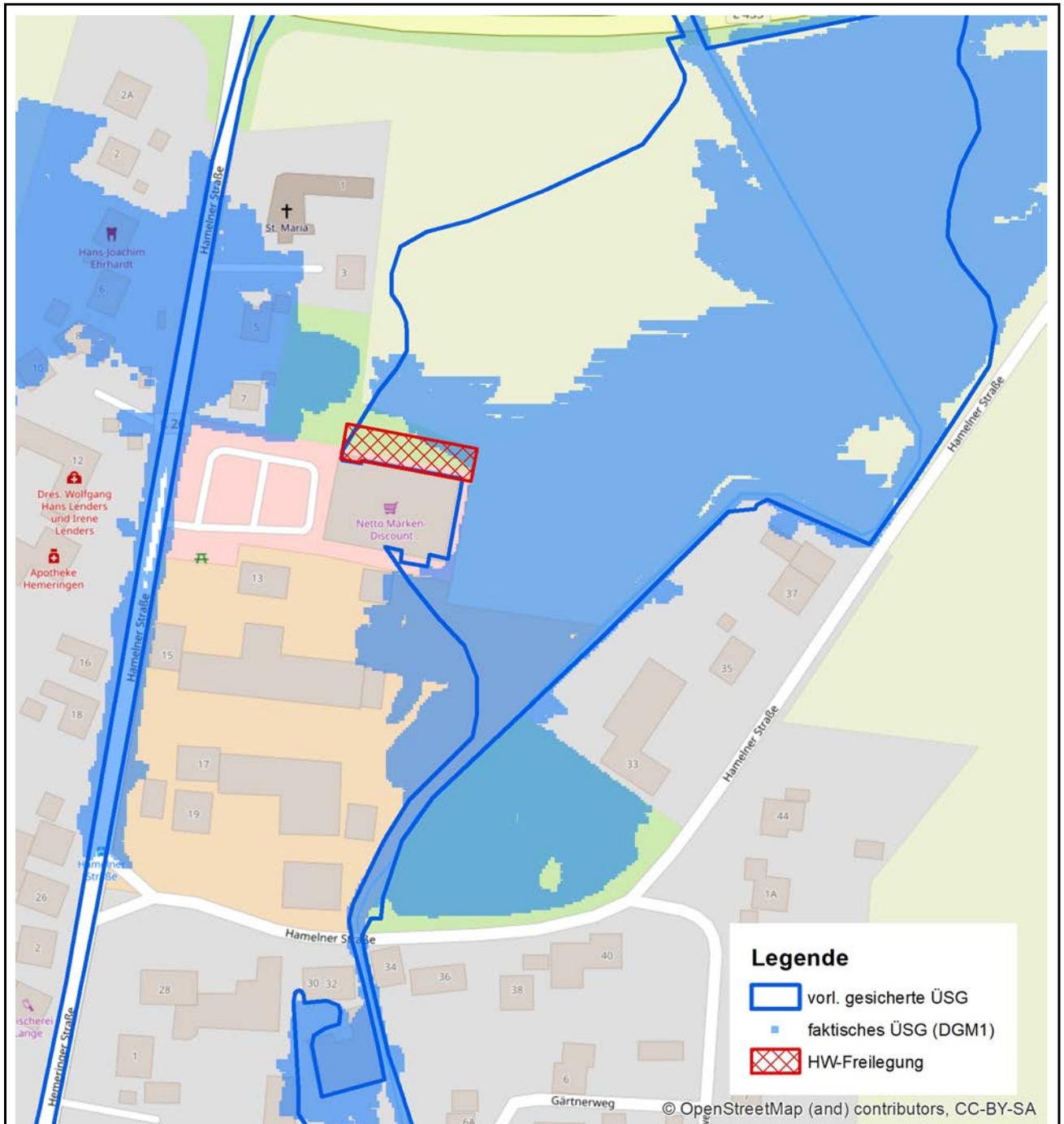
Wasserstände beim HQ100

Maßstab 1 : 2.200

Quelle: NLWKN, Kartengrundlage: ALKIS LGLN

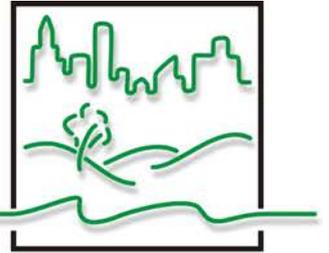


8 Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet

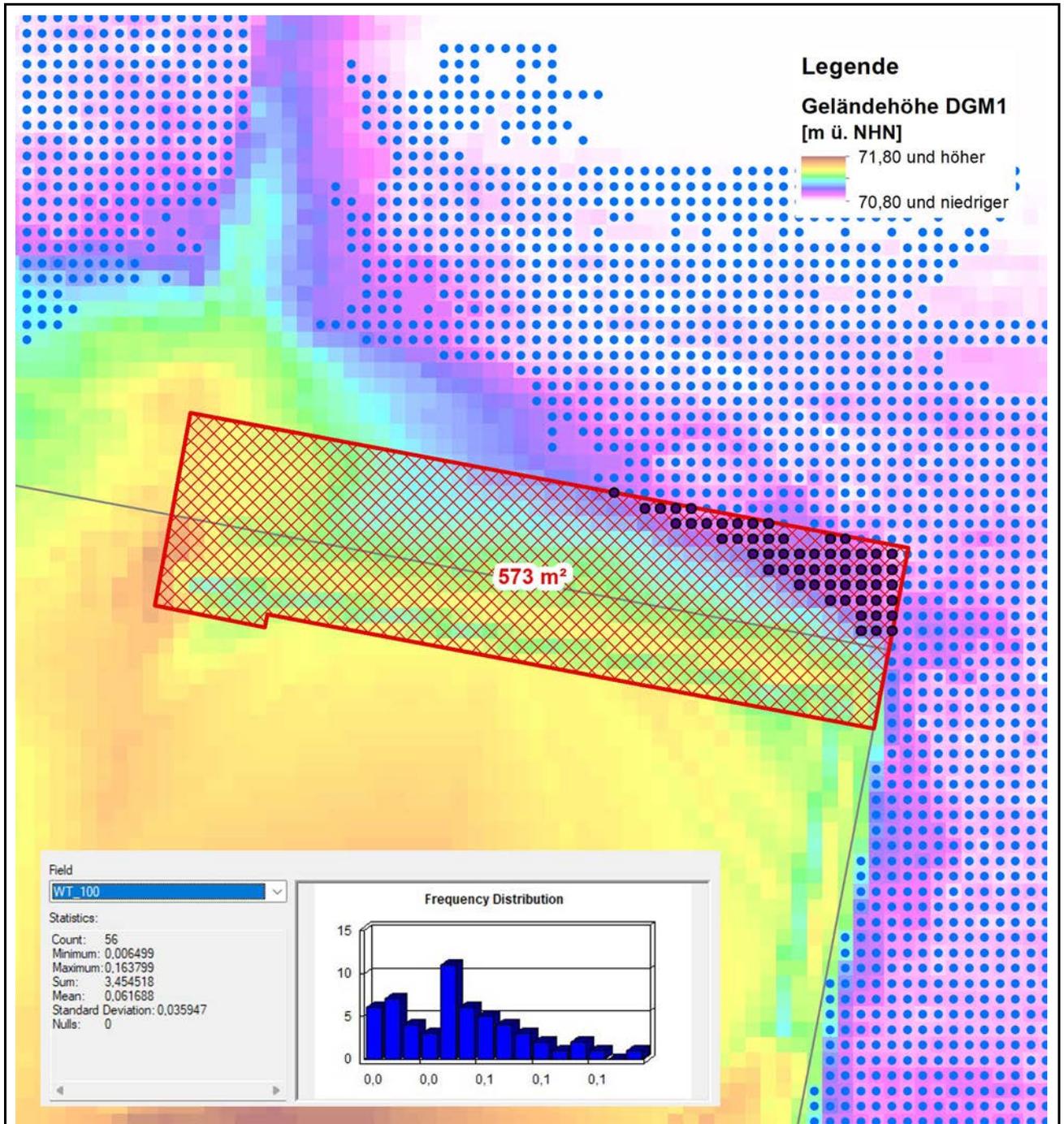


**Lage des Vorhabens, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgrenze und
 faktisches Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs**
 Maßstab 1 : 2.200

Kartengrundlage: OpenStreet Map



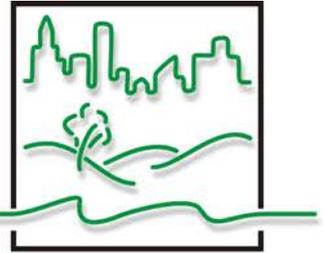
8 Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet



Ermittlung des maßnahmenbedingten Retentionsraumverlustes

Maßstab 1 : 400

Quelle: DGM1 LGLN



9 Nachweis, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden

Das geplante Vorhaben liegt am linken Rand des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs. Die Hochwasserfreilegung für den Erweiterungsbau liegt im Stromschatten des Bestandsgebäudes. Eine nachteilige Beeinflussung des Abflusses und somit des Wasserstandes ist nicht zu erwarten.

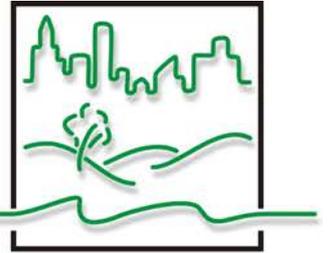
10 Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

Auf Grundlage der Höhendaten des DGM1 und der Verschneidung mit den Wasserständen aus den Berechnungen zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes (vgl. Bild unter PUNKT 9) wurde das faktische ÜSG ermittelt.

Die geplanten Erweiterung und die damit verbundene Geländeaufhöhung beansprucht 573 m² Fläche. Von dieser Fläche liegen jedoch nur im Osten 56 m² innerhalb des faktischen ÜSG. Die mittlere Wassertiefe liegt bei 0,06 m. Der Retentionsraumverlust beträgt somit 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m).

Diese Menge ist zwar in Bezug auf den HQ₁₀₀-Abfluss von 7,4 m³/s des Hemeringer Bachs vernachlässigbar, jedoch gemäß WHG auszugleichen.

Es ist eine Erweiterung bzw. Vertiefung des Regenrückhaltebeckens geplant. Für die ca. 240 m² Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes ist nach den Berechnungen des Architekten ein Regenrückhaltevolumen von 12 m³ erforderlich. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m² umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen. Dieses zusätzliche Rückhaltevolumen sollte auch als Ausgleich für den Retentionsraumverlust angesetzt werden.



11 Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind

Aus den Erläuterungen zu den PUNKTEN 9 und 10 ergeht, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

12 Nachweis, dass das Bauvorhaben so errichtet wird, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Die OKFF wird mit 71,55 m ü. NHN über dem maßgeblichen Bemessungswasserstand beim HQ_{100} liegen (vgl. PUNKT 8).

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch-Oldendorf, OT Hemeringen

für die

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG
Kreuzbreite 9
D-31675 Bückeburg

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Leitung Niederlassung Hamburg)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5
20459 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180410-624
Fax +49 40 180410-610
E-Mail ohm@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, im September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Makrostandort	6
3	Projektskizze.....	11
4	Mikrostandort	12
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	18
6	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	23
6.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	23
6.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet.....	26
6.3	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	27
7	Auswirkungsanalyse.....	30
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	30
7.2	Städtebauliche Bewertung.....	33
7.3	Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	35
7.4	Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	36
8	Fazit	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung6

Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf8

Abbildung 3: Hauptzentrum Hessisch Oldendorf9

Abbildung 4: Das Nahversorgungszentrum Hemeringen10

Abbildung 5: Projektskizze zum Planvorhaben11

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld13

Abbildung 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes15

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22: „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ – 1. Änderung16

Abbildung 9: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)17

Abbildung 10: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum19

Abbildung 11: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche22

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens25

Abbildung 13: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet26

Abbildung 14: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)27

Abbildung 15: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)28

Abbildung 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")32

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 1 in Hessisch-Oldendorf Hemeringen ansässigen Netto Lebensmitteldiscounter umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.

Die Gemeinde Hessisch-Oldendorf verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009, es liegt zudem eine Teilfortschreibung vor. Demnach befindet der derzeitige Standort des Netto-Marktes in einem zentralen Versorgungsbereich und soll dementsprechend geschützt und entwickelt werden.

Bei der Grundstücksfläche Hamelner Straße 1 handelt es sich den uns vorliegenden Informationen nach um ein SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel). Der Bebauungsplan muss demnach im weiteren Verfahren entsprechend angepasst werden (Verkaufsfläche).

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Hessisch Oldendorf oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist aufzuzeigen, dass das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont 2021 übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Hessisch Oldendorf. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

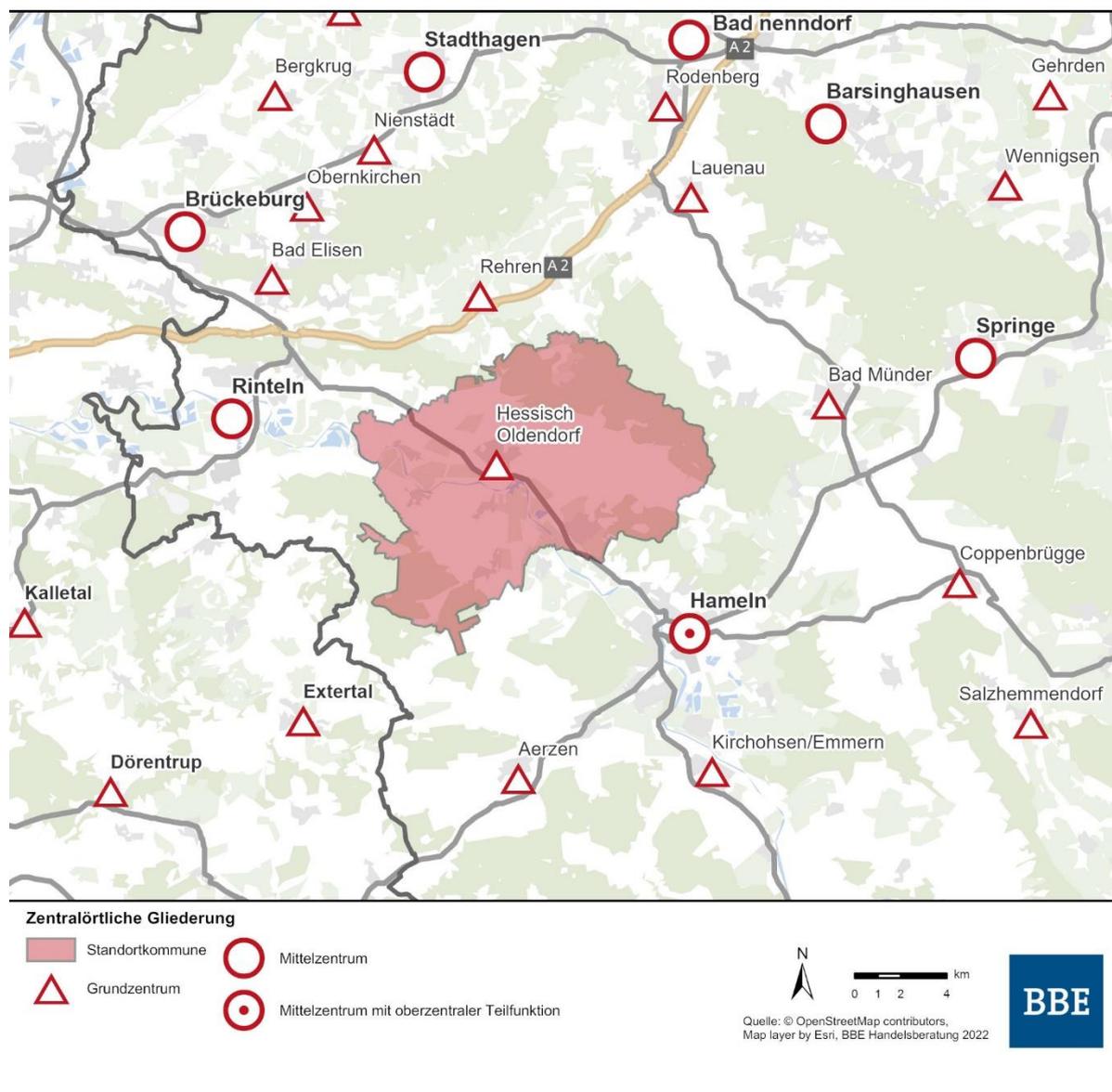
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die kreisangehörige Stadt Hessisch Oldendorf liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Hameln-Pyromont im südlichen Teil des Bundeslandes Niedersachsen. Hessisch Oldendorf liegt zwischen Hannover und Bielefeld sowie zwischen den Städten Rinteln und Hameln. In nördlicher und westlicher Richtung grenzt die Stadt an den Landkreis Schaumburg, im Osten an die Region Hannover, im Süden an den Landkreis Holzminden und südwestlich schließt sich das Bundesland Nordrhein Westfalen an. Wesentliches topografisches Merkmal der Stadt ist die Weser, die das Stadtgebiet mit acht Ortschaften in Ost-West-Richtung durchschneidet.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums und besteht aus 8 Ortschaften und 24 Ortsteilen. Nächstgelegene Mittelzentren sind die Städte Hameln (mit oberzentraler Teilfunktion) sowie Rinteln.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Zum 30.06.2021 weist die Stadt 13.173 Einwohner auf², die sich auf die eigentliche Kernstadt Hessisch Oldendorf sowie auf die insgesamt 23 ländlich geprägten Ortsteile verteilen. Die acht Ortschaften setzen sich jeweils aus mehreren Ortsteilen zusammen. Im Einzelnen sind dies: Großwieden (Großenwieden und Kleinenwieden), Rohdental (Rohden, Segelhorst und Welsede), Hohenstein (Barksen, Krückeberg, Langenfeld, Wickbolsen und Zersen), Süntel (Bensen, Haddessen, Höfingen und Pötzen), Fischbeck (Fischbeck (mit Stift Fischbeck) und Weibeck), Sonnentäl (Friedrichsburg, Friedrichshagen, Fuhlen, Heßlingen und Rumbeck), Hemeringen/Lachem (Hemeringen und Lachem).

Die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt mit ihren in der Innenstadt relativ kompakten, an anderen Stellen aber auch eher dörflich geprägten Bebauungs- und Nutzungsstrukturen.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße B 83 über eine günstige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Die genannte Bundesstraße ermöglicht in Richtung Südost einen direkten Verkehrsanschluss an das nächstgelegene Mittelzentrum Hameln. In nordwestlicher Richtung trifft die Bundesstraße auf die B 238, die nach Rinteln führt. In einer Entfernung von ca. 10 km vom Rathaus aus, ist über die L434 außerdem die Bundesautobahn A 2 als überregionale Verbindung zu erreichen.

Der ÖPNV sichert die Erreichbarkeiten ins Umland und innerhalb der Gemeinde. Der Bahnhof Hessisch Oldendorf ist Haltestelle der Weserbahn, die bis nach Hildesheim mit mehreren Haltepunkten verkehrt. Außerdem frequentiert eine S-Bahn nach Hannover und Paderborn. Im Gemeindegebiet verkehren mehrere Buslinien, die eine Vernetzung der Ortsteile sicherstellen und zum Netz des Nahverkehrs Hameln-Pyrmont zugehörig sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf

Schwerpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dies wurde zuletzt im Jahr 2009 fortgeschrieben. Die Stadt hat ihr Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-

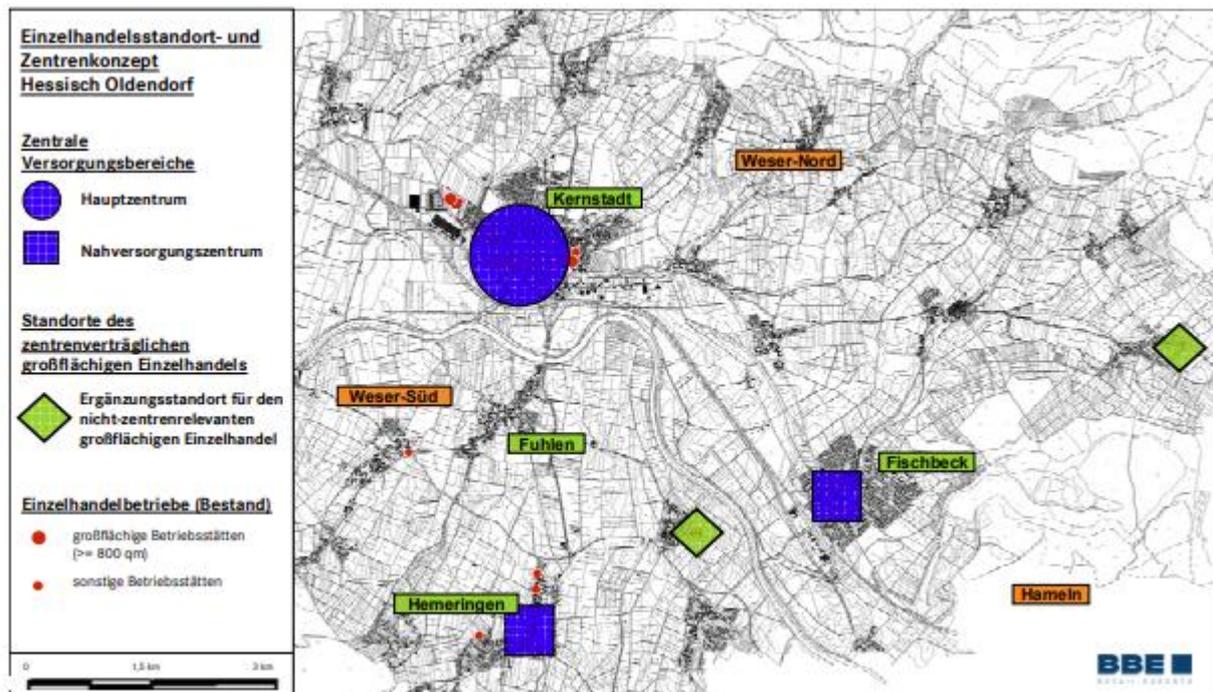
² Landesamt für Statistik Niedersachsen

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet, d. h. die räumlichen Versorgungsschwerpunkte sind in ein hierarchisch aufgebautes, mehrstufiges Zentrenmodell mit nachfolgenden Zentrentypen integriert worden, wobei jeder Zentrentyp hierbei eine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt:

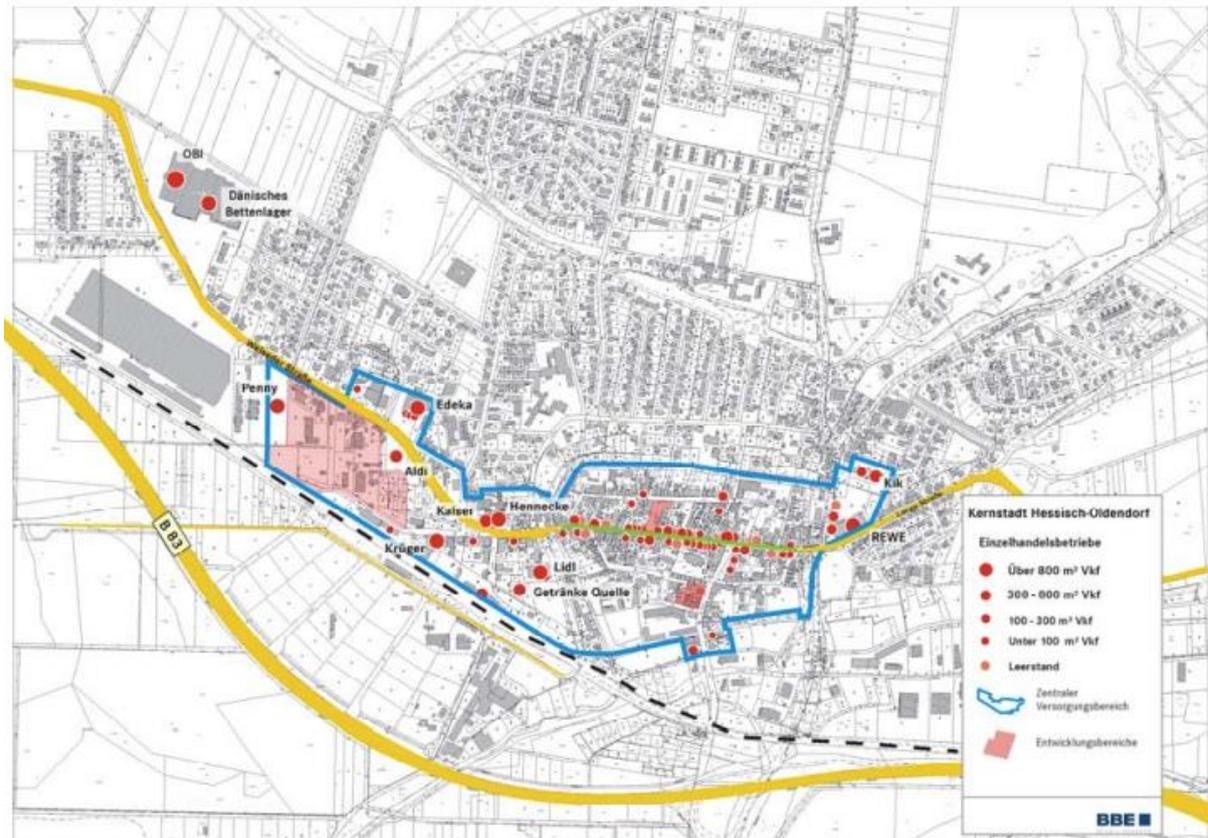
- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Standorte des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf



Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 56

Abbildung 3: Hauptzentrum Hessisch Oldendorf



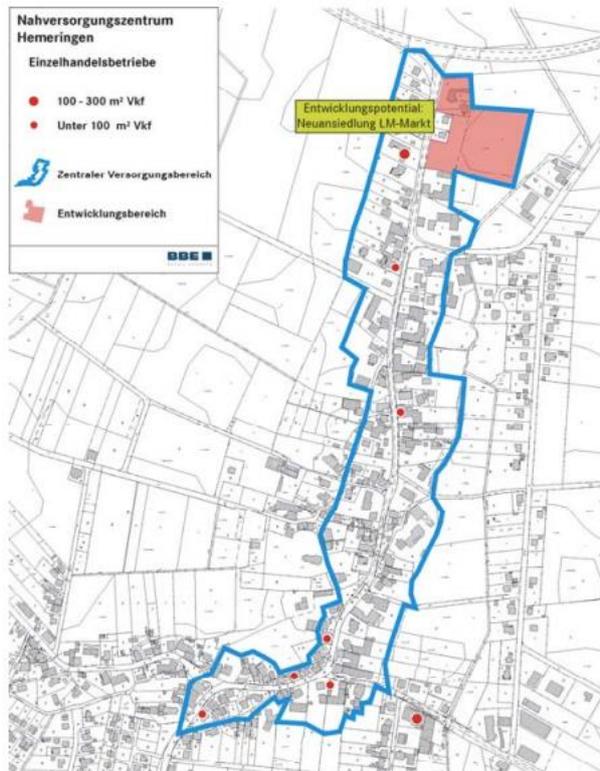
Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 59

Der Ortsteil Hemeringen ist ebenfalls mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums belegt, hier befindet sich der Projektstandort innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Auf der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.

Im Einzelhandelskonzept wird für das Nahversorgungszentrum empfohlen, im Bereich des jetzigen Netto-Standort einen leistungsfähigen Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln, um die Nahversorgungskompetenz der bis dato unterversorgten Weser-Südseite aufzuwerten. Mit der Etablierung des jetzigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet und hat sich im Hinblick auf die Nahversorgungssituation als positiv bewährt.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 4: Das Nahversorgungszentrum Hemeringen

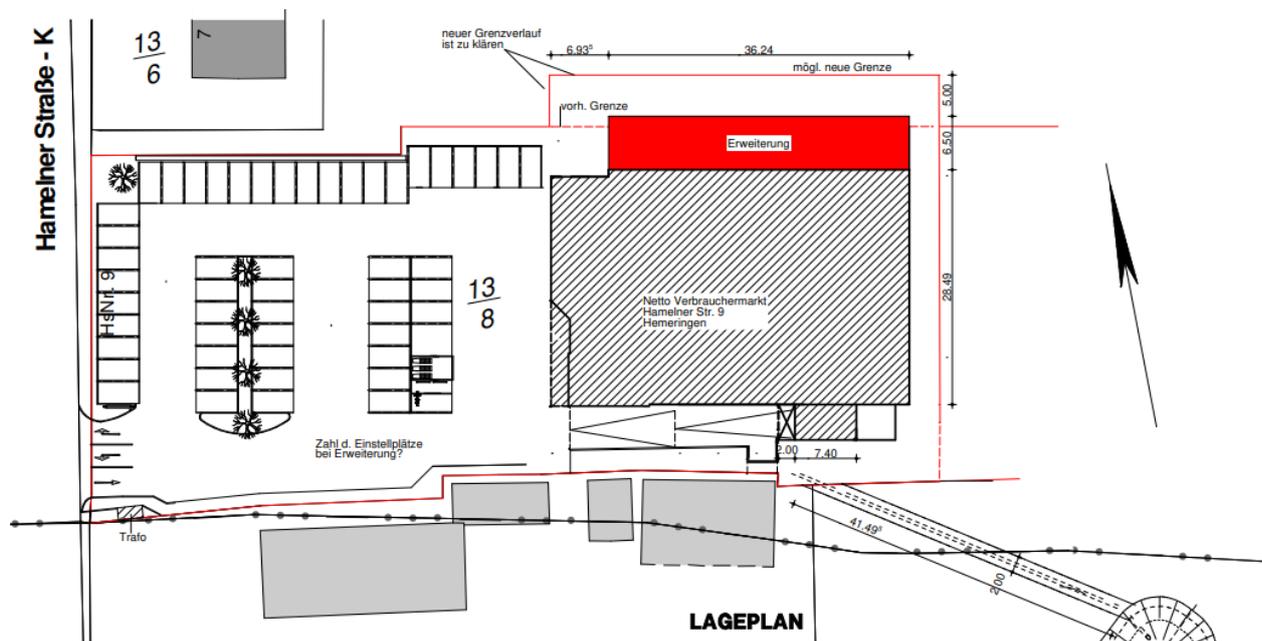


Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 64

3 Projektskizze

Der Standort des Planvorhabens Netto befindet sich innerhalb des Ortsteils Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Betreiber beabsichtigt den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto Lebensmittel-Discountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute ca. 800 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.

Abbildung 5: Projektskizze zum Planvorhaben



Quelle: Auftraggeber, 2022

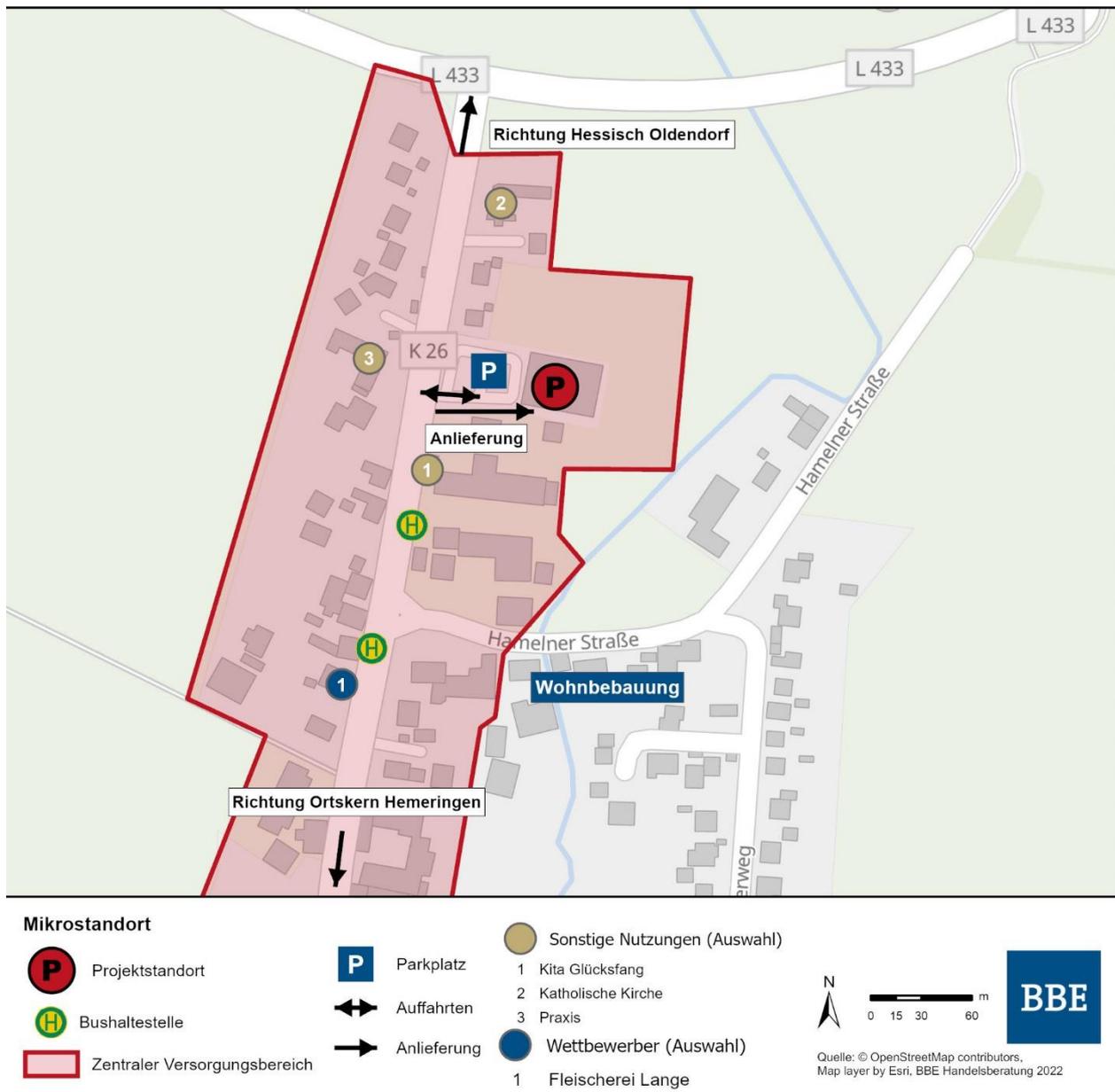
4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zu erweiternde Netto Lebensmittel-Discountmarkt befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Hemeringen, nahe der L 434 gelegen. Der Standortbereich und ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Das nähere Standortumfeld, entlang der Hemeringer und Hamelner Straße, welche die Hauptdurchfahrtstraße darstellt, wird durch gemischte Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistungen geprägt. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Insgesamt ist der Ortsteil dörflich geprägt. Auf der Rückwärtigen Seite des Grundstückes schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Verkehrliche Situation

Der Projektstandort verfügt über eine gute innerörtliche wie auch lokale und regionale straßenverkehrliche Anbindung. Durch die Lage unmittelbar an der Hamelner Straße, die die Hauptverkehrsachse in Hemeringen darstellt, bestehen Verbindungen zur nördlich verlaufenden Landstraße 434.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung ist auf die Bushaltestelle "Hemeringen, Hamelner Straße" in rd. 100 m Entfernung hinzuweisen. Hier verkehren die Linien 24 und 28, damit ist eine Anbindung an die weiteren Ortsteile und den Kernort Hessisch Oldendorf sichergestellt.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Zudem besteht entlang der Hamelner Straße ein ausgebauter Fußweg, sodass auch eine hervorragende fußläufige Anbindung des Planstandortes gewährleistet ist.

Fußläufige Erreichbarkeit

Die 10-Minuten-Gehzeitisochrone³ umschließt die in Abbildung 7 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und umfasst einen großen Teil des nördlichen Stadtgebietes von Hemeringen. Der Planstandort verfügt damit über eine Nahversorgungsfunktion.

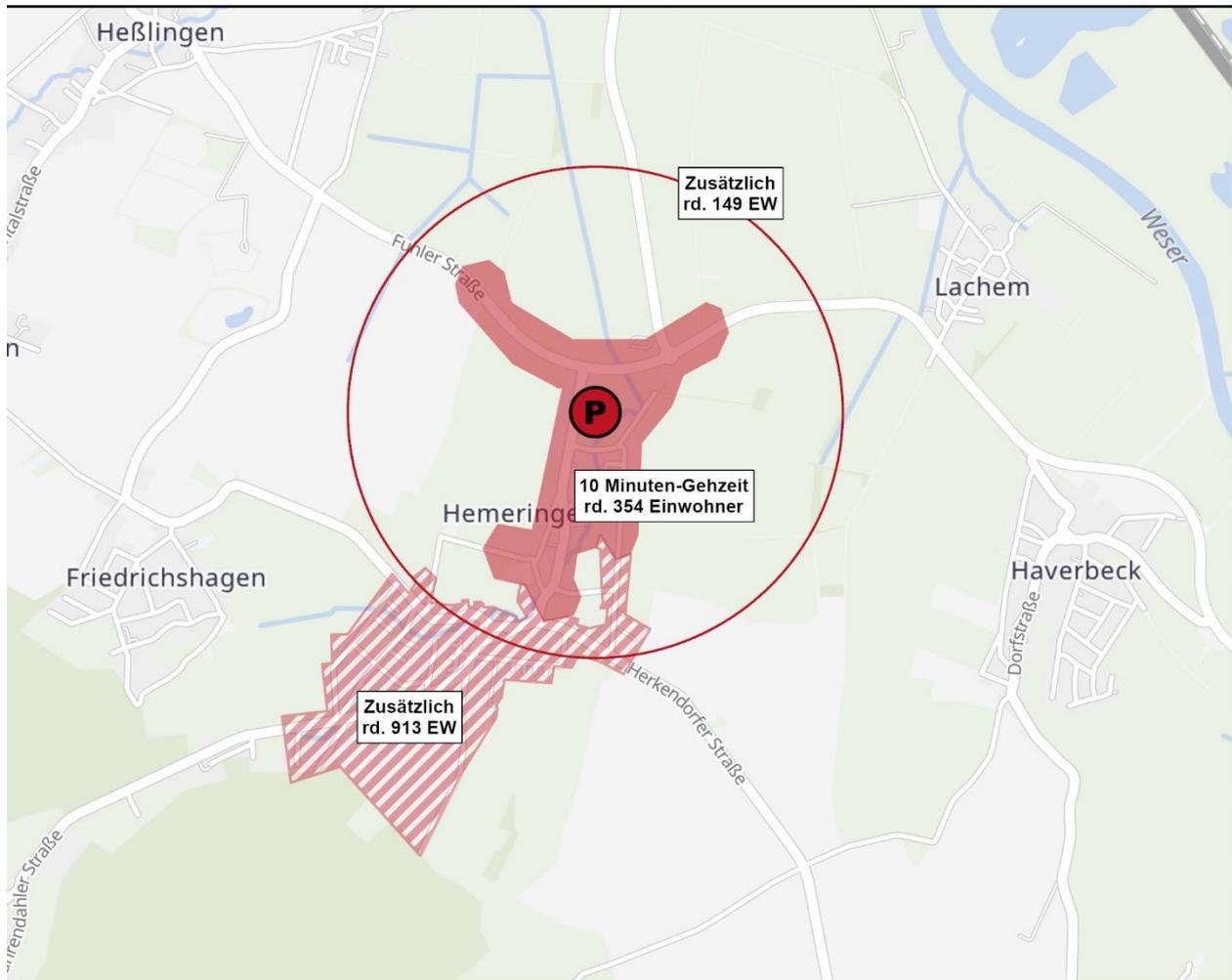
Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des Netto-Marktes, für den der Standort grundsätzlich auch fußläufig erreichbar ist, beläuft sich insgesamt auf knapp 350 Einwohner.⁴ Der gesamte Ortsteil Hemeringen ist siedlungsstrukturell angebunden und umfasst rd. 1.270 Einwohner.

³ Begründung des LROP 2017 zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3. Hier wird ein fußläufiger Einzugsbereich als 10-Min. Fußweg (bzw. bis zu 1.000 m Gehzeit) definiert.

⁴ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2021

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Fußläufige Erreichbarkeit

- Projektstandort
- 10 Minuten-Gehzeit
- 1.000 m-Radius Vorhabenstandort
- Ergänzend versorgte Gebiete



0 125 250 500 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022



Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Genehmigungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Planvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung.

Das Planareal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Bebauungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) dargestellt. Hier sind aktuell insgesamt 850 m² Verkaufsfläche festgesetzt, die der bestehende Netto-Markt derzeit voll ausschöpft. Eine Planänderung ist demnach erforderlich.

Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts in einem der planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hessisch Oldendorf (Nahversorgungszentrum Hemeringen) ist eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich gegeben. Zusätzlich wird ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Folge haben wird.

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22: „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ – 1. Änderung



Quelle: Auftraggeber 2022

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 9: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: BBE Handelsberatung, September 2022

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche, durch die geplante Erweiterung des Netto-Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/Discountmärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen in Hessisch Oldendorf. Eine geringere Wettbewerbsrelevanz weisen die projektrelevanten Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen (hier v.a. Hameln) auf.

Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden.

Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird in Abbildung 10 kartografisch zusammengefasst.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 10: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



Wettbewerbssituation

- P** Projektstandort
- Wettbewerber (Auswahl)
 - 1 Fleischerei Lange
 - 2 Markus-Bäckerei Deiterding
 - 3 Diverse Wettbewerber



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Es erfolgt eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und der prägenden Nahversorgungsstrukturen, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und somit potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Darüber hinaus sind die integrierten Standortlagen im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Der Fokus liegt auf den folgenden Standorten:

- ZVB Hauptzentrum Hessisch Oldendorf
- ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck (Hessisch Oldendorf)

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- ZVB Nahversorgungszentrum Hemeringen (Hessisch Oldendorf)
- Anbieter in Hameln (westlich der Weser gelegene)

Im Rahmen der Untersuchung gilt es insbesondere die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Ergänzend sind auch Standorte in nicht integrierten Solitärlagen zu berücksichtigen.

Ausgehend vom Netto-Markt erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen, entlang der Hamelner und der Hemeringer Straße in Richtung Süden. Der Einzelhandelsbesatz ist nur sehr schwach ausgeprägt. Als weitere nahversorgungsrelevante Anbieter befinden sich die Fleischerei Lange und die Bäckerei Deiterding im Ortskern. Im Südlichen Teil befinden sich ein Schmuckgeschäft und ein Tierfutterfachmarkt, sonst sind keine Einzelhandelsanbieter vorhanden. Der projektrelevante Netto-Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt entsprechend eine sehr entscheidende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hemeringen und ist als Magnetanbieter zu klassifizieren.

Das nördlich von Hemeringen gelegene Hauptzentrum Hessisch Oldendorf hat eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und entsprechend befindet sich hier eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben und weitere Angebote. Es befinden sich sämtliche nahversorgungsrelevante Wettbewerber innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches an verkehrsgünstigen Standortbereichen. Im östlichen Einfahrtsbereich der Stadt ist die Fachmarkttagglomeration um einen REWE-Supermarkt ansässig. Hier befinden sich als weitere Fachmärkte Anbieter aus dem unteren Preisniveau, wie beispielsweise Tedi, Takko, K+K Schuhe und Kik-Textildiscount.

Von hier ausgehend führt die Lange Straße, als verkehrsberuhigte Durchfahrtsstraße (max. 10 km/h) in Richtung der weiteren Anbieter im Westen der Altstadt. In der Altstadt sind keine wettbewerbsrelevanten Strukturen vorhanden, die hier sehr kleinteilig strukturieren Anbieter bedienen überwiegend den mittelfristigen Bedarfsbereich bzw. fokussieren sich auf Dienstleistungen oder Gastronomie.

Am Ende der Altstadt befindet sich einige Meter südlich am Münchhausenring gelegen, ein sehr moderner Lidl-Lebensmitteldiscounter, direkt anschließend präsentiert sich ein kleiner Getränkefachmarkt Getränkequelle. Direkt südlich angrenzend befindet sich der Bahnhof Hessisch Oldendorf, sodass hier zusätzlich mit Besucherfrequenzen gerechnet werden kann.

Weiter der Welseder Straße folgend reihen sich die Anbieter Aldi, Rossmann, Edeka und Penny ein. Der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt präsentiert sich sehr modern und leistungsfähig, er liegt vis-a-vis zum Rossmann Drogeriefachmarkt, neben dem sich noch ein NKD Bekleidungsfachmarkt befindet. Die dazwischenliegenden Parkplätze können von den Kunden bequem von mehreren Einfahren angefahren werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Supermarkt Edeka, dieser ist als marktgängig und modern zu bewerten, die vorgelagerten Parkplätze sind gut einsehbar. Der Penny-Lebensmitteldiscounter markiert das Ende des Zentralen Versorgungsbereiches, er liegt noch in Sichtweite zum Edeka-Markt und hat ebenfalls eigene vorgelagerte Parkplätze.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Insgesamt ist das nahversorgungsrelevante Angebot in Hessisch Oldendorf als leistungsfähig und modern zu bewerten. Diverse Bäckereien und Fleischerei-Fachgeschäfte runden das Angebot auch in qualitativer Hinsicht ab.

Im Ortsteil Fischbeck befindet sich der dritte ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Hessisch Oldendorf. Fischbeck liegt nordöstlich der Weser, zwischen dem Kernort Hessisch Oldendorf und der Stadt Hameln. Hier ist als einziger wettbewerbsrelevanter Anbieter der NP-Lebensmitteldiscountmarkt zu nennen. Dieser liegt verkehrsgünstig an der Hauptdurchfahrtsstraße und markiert den östlichen Anfang des Zentralen Versorgungsbereiches. Dieser verläuft dann entlang des Sommerweges, der Straße Paschenburg und die Dammstraße hoch. In der Dammstraße befinden sich kleinflächige Strukturen, hier sind zwei Fleischereien und eine Bäckerei ansässig, sonst gibt es keinen Einzelhandel.

Im sonstigen Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf sind keine weiteren projektrelevanten Anbieter vorhanden.

In der östlich des Planstandortes gelegenen Stadt Hameln bestehen eine Vielzahl von attraktiven Lebensmittelanbietern. Als wettbewerbsrelevant sind die, die sich westlich der Weser befinden, zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen Penny-Lebensmitteldiscountmarkt, der gemeinsam mit dem Getränkemarkt Getränkequelle am westlichen Stadteingang ansässig ist. Weiter der Klütstraße Richtung Innenstadt folgend befindet sich ein Combi-Lebensmittelsupermarkt. Von der Klütstraße gelangt man über eine Brücke zum innerstädtischen Ring von Hameln, es sind diverse großflächige und attraktive Lebensmittelanbieter innerhalb des weiteren Stadtgebietes vorhanden. Aufgrund der Entfernung und Fahrzeit werden diese nicht mehr als relevante Wettbewerb begriffen. Die genannten Anbieter befinden sich nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches, sondern stellen Solitärstandorte dar, die der Nahversorgung der umliegend lebenden Bevölkerung dienen.

Im weiteren Umfeld des Netto-Standortes in Hemeringen sind keine wettbewerbsrelevanten Anbieter aufzufinden. In der westliche gelegenen Stadt Rinteln sind diverse Anbieter, darunter ein sehr attraktiver Marktkauf und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter verortet. Aufgrund der langen Fahrzeiten dorthin sind wettbewerbsüberschneidungen nicht realistisch.

Nachfolgende Abbildung dokumentiert die Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche im Untersuchungsraum:

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 11: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort relevanter Wettbewerb	Derzeitiger Verkaufsfläche Nahversorgung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz
	in m ²	in Mio. €
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Hessisch Oldendorf (u.a. Edeka, Lidl, Rewe, Aldi, Penny, Rossmann)	7.090	34,8
ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck (u.a. NP-Lebensmitteldiscounter)	980	3,9
Hamelndorf (Anbieter westlich der Weser) (u.a. Combi, Penny)	2.750	11,4
Untersuchungsraum gesamt	10.845	50,1

Quelle: BBE-Erhebungen 2022

Im **Fazit** ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum der Stadt Hessisch Oldendorf zugleich der Hauptwettbewerbsstandort im Untersuchungszusammenhang darstellt. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte sind sowohl auf die haushaltsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld, als auch darüber hinaus (vornehmlich die Ortsteile von Hessisch Oldendorf) ausgerichtet. Relevant sind außerdem die westlich der Weser gelegenen Anbieter von Hamelndorf, der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Fischbeck ist als untergeordneter Wettbewerber zu beurteilen. Demgegenüber haben die nächstliegenden Wettbewerbsbetriebe im Umland (hier: weiteres Hamelndorf, Rinteln) in erster Linie eine entsprechende Versorgungsbedeutung für die jeweils dort vor Ort ansässige Wohnbevölkerung.

6 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Netto-Markt an der Hamelner Straße in Hessisch Oldenburg, Ortsteil Hemeringen sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Netto-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Infolge der städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich) in einem u.a. durch Wohnnutzung geprägten Umfeld übernimmt der Standort zunächst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hemeringen.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Die nächstgelegenen Wettbewerber im Bereich der Lebensmittelmärkte finden sich im nördlich gelegenen Kernort Hessisch Oldendorf (hier v.a. die Systemrelevanten Anbieter PENNY, ALDI und LIDL).
- In Richtung Osten sind die Anbieter in Hameln, die noch westlich der Weser gelegen sind anzuführen und als legitimierender Faktor für das Einzugsgebiet zu begreifen (v.a. PENNY).
- Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen dürfte insofern auf das südliche Gemeindegebiet von Hessisch Oldendorf und die dort vorhandenen kleineren Ortschaften ausstrahlen.
- Ergänzend sind, wenn auch nur sehr untergeordnet Konsumenten aus angrenzenden Nachbarkommunen anzuführen, die den Planstandort z.T. ebenfalls schnell mit dem Pkw erreichen können.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort ein Nahbereich abgrenzen, der sich zunächst an der 10-Minuten–Gehzeitisochrone orientiert und zusätzlich das gesamte Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Hemeringen umfasst, da der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt den einzigen großflächigen Anbieter im Ortsteil darstellt. Spürbare städtebauliche Zäsuren oder Barrieren fehlen hier, sodass der Standort aus allen Richtungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen ist.

Ergänzend werden Teile des übrigen Gemeindegebietes zum Einzugsgebiet hinzugerechnet. Die Weser, die im Norden von Nordwest nach Südost verläuft, stellt eine topographische Barriere dar, die die größte Zäsur für das perspektive Einzugsgebiet darstellt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein dreizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlichen Einkaufsintensitäten für das Planvorhaben abgrenzen:

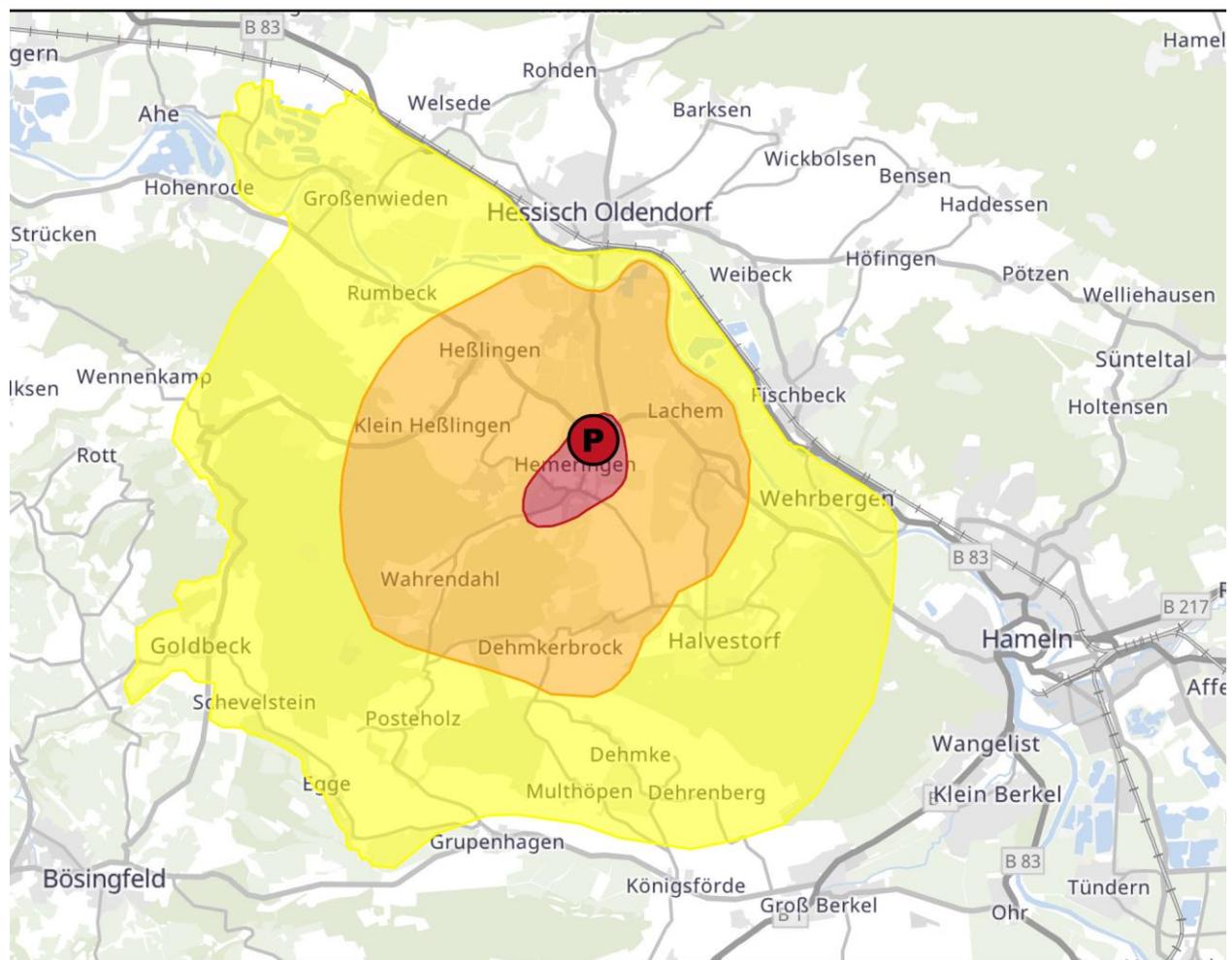
- **Nahbereich (Zone I):** Da das Planvorhaben einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt aufweist, wird als Zone I ein Nahbereich definiert, der einer zumutbaren fußläufigen bzw. fahrradfahr- Entfernung entspricht. Außerdem ist der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Hemeringen zur Zone I, dem Nahbereich zugehörig, die räumliche Ausdehnung beträgt in südwestlicher Richtung entlang der Warendahlerstraße rd. 1,5 km. Im Nahbereich des Planvorhabens leben 1.129 Einwohner.
- **Weiteres Einzugsgebiet (Zone II):** Dem weiteren Einzugsgebiet des Planvorhabens sind die sich anschließenden kleineren Ortschaften von Hessisch Oldendorf zuzuordnen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass regelmäßige Einkaufsverflechtungen nach Hemeringen aufgrund der deutlichen Nähe stattfinden. Der Umkreis der Zone II sind in etwa maximal 3 km in jede Richtung, die entsprechend zügig mit dem Pkw bzw. Fahrrad bewältigt werden können. Hier leben weitere 3.715 Einwohner.
- **Ergänzendes Einzugsgebiet (Zone III):** Dem ergänzenden Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die übrigen nordwestlichen und südlichen Gebiete der Stadt Hessisch Oldendorf zugeordnet. In Richtung Norden begrenzt die Weser das Einzugsgebiet und in Richtung Hameln besteht die prognostizierte Limitierung bei den Anbietern in der Stadt Hameln. Der Planstandort ist von

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

den jeweiligen Außengrenzen jeweils in etwa max. 10-18-Pkw-Minuten erreichbar und stellt insofern durchaus eine Versorgungsalternative dar, auch im Kontext mit weiteren Angeboten vor Ort. Hier leben weitere 4.935 Einwohner.

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt 9.885 Einwohnern**.

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Zone 1 (1.235 EW)
- Zone 2 (3.715 EW)
- Zone 3 (4.935 EW)



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle: BBE Darstellung, 2022

Der Ortsteil Hemeringen liegt an der Landstraße L 434, von dieser aus ist das Netto-Logo sichtbar, vor diesem Hintergrund der guten Anbindung und Sichtbarkeit, ist mit einem zusätzlichen, wenn auch eher

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

geringen, Anteil an diffusen Kaufkraftzuflüssen (Streuumsätze) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Auf die einzelnen Herkunftsorte heruntergebrochen, würden sich nur marginale Bindungsquoten ableiten, so dass diese Umsatzanteile des Planvorhabens unter die diffusen Streuumsätze zu fassen sind.

Durch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes wird keine räumliche Ausdehnung des betrieblichen Marktgebietes ausgelöst. Eine verstärkte Kaufkraftbindung dürfte sich nur in moderater Ausprägung abbilden. Die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und die Weser sorgen hingegen für eine entsprechende Begrenzung des Einzugsgebietes. Mit Kaufkraftzuflüssen aus Nachbargemeinden ist nicht zu rechnen. Bei der Planung handelt es sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme zur Festigung der Kundenbindung im bestehenden Einzugsbereich und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Hemeringen wie auch im sonstigen südlich der Weser gelegenen Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf.

6.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.965 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden im Einzugsgebiet.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Hessisch Oldendorf verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Hessisch Oldendorf bei 98,2 % somit also tendenziell leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Abbildung 13: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Bereich	Kaufkraftpotenzial			
	Einwohner	NuG	Drogerie	Summe
Zone 1	1.235	3,3	0,3	3,6
Zone 2	3.715	9,8	1,0	10,8
Zone 3	4.935	13,0	1,4	14,4
Summe EZG	9.885	26,0	2,8	28,8

Quelle: BBE-Berechnungen (2022), Statistisches Landesamt (Stand 2022)

Für den **Nahbereich** (Zone I) ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von rd. 3,6 Mio. Euro. Im weiteren näheren Gemeindegebiet (Zone II) stehen darüber hinaus rd. 10,8 Mio. Euro nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung, weitere 14,4 Mio. € in Zone III. Im gesamten Einzugsgebiet errechnen sich somit 28,8 Mio. Euro.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet auch nach der geplanten Erweiterung in erster Linie auf das südlich der Weser gelegene Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und die dort vorhandene Wohnbevölkerung fokussieren. Weitere Umsätze aus den angrenzenden Nachbarkommunen sind kaum in einem messbaren Rahmen zu erwarten, für etwaige Umsätze dieser sind die diffusen Streuumsätze berücksichtigt.

6.3 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung von rd. 200 m² rd. 30 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (Zone I / rd. 3,6 Mio. Euro) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II / rd. 10,8 Mio. Euro) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 18 % etwas niedriger liegen. In der Zone III sind rd. 14,4 Mio., Euro projektrelevante Kaufkraft vorhanden, hier wird eine Marktabschöpfung von rd. 8 % prognostiziert. Der Netto-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung.

Abbildung 14: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Nahbereich (Wohngebiete in Hemeringen)	1,1	25%	3,6	30%
Zone 2: Näheres Umfeld von Hemeringen	2,0	45%	10,8	18%
Zone 3: Weiteres Umfeld von Hemeringen	1,1	25%	14,4	8%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,2	5%	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	4,4	100%	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,3	./	./.	./.
Summe	4,7	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2022) Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Zur qualitativen Einordnung: Laut sekundärstatistischen Daten beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Netto-Markt in Deutschland ca. 4.570 Euro je m² Verkaufsfläche.⁵ Die BBE Gutachter gehen im Sinne eines „Worst-Case-Ansatz“ von der durchschnittlichen Raumleistung aus, auch wenn es Anhaltspunkte gibt, die Schlüsse zulassen, dass eine geringere Flächenproduktivität realistisch ist.

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Netto-Markt mit rd. 850 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von rd. 3,9 Mio. Euro pro Jahr erzielt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,7 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. Euro (vornehmlich Haushaltsartikel).

Abbildung 15: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Lebensmittel-discounter (vorher)	Lebensmittel-discounter (nachher)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,7	4,4	0,7
Sonstige Sortimente	0,2	0,3	0,1
Summe Lebensmitteldiscounter	3,9	4,7	0,8

Quelle: BBE-Berechnungen (2022)

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um maximal bis zu 200 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment v.a. aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. Demgemäß wird im Folgenden ein **Brutto-Umsatz in Höhe von max. 4,7 Mio. Euro** für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem **jährlichen Mehrumsatz von max. 0,8 Mio. Euro**. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Erweiterung eine Flächenproduktivität von ca. 4.470 Euro je m² Verkaufsfläche p. a. erreichen kann.

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten, denn

- die geplante Erweiterungsmaßnahme dient v.a. den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen und somit modernen Kundenansprüchen zu genügen. Dabei wird das Grundsortiment nur untergeordnet erweitert.

⁵ Statista 2022

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Die Netto-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Trotz der Erweiterung um maximal rd. 200 m² Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes erwartet.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass das veränderte Filialkonzept zu einem leichten Rückgang der Flächenproduktivität führt, sodass der Flächenzuwachs vertriebsseitig tatsächlich nicht in einen linear ansteigenden Filialumsatz überführt werden kann. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um rd. 0,8 Mio. Euro steigenden Umsatzes ist damit als **"Worst-Case-Betrachtung"** anzusehen.

Der Netto-Markt wird somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im Ortsteil Hemeringen und direkten Umfeld sowie den im weiteren Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung dienen. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und darüber hinaus übernehmen kann. Der bestehende Netto-Markt ist schon heute als einziger und wichtigster Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie im Ortsteil Hemeringen zu bewerten. Er dient sowohl als fußläufig gut angebundener Nahversorger als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen. Zudem stellt der Anbieter eine wichtige Magnetfunktion im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen dar.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Flächenerweiterung ergibt. Dieser geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden (Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07). Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (geheimigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: "Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt."

Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Für den Fall der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes in Hemeringen auf maximal rd. 1.050 m² Verkaufsfläche wird ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 0,8 Mio. Euro prognostiziert. Davon

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

wird der Großteil auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich maximal 0,1 Mio. Euro zusätzlich erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die von Flächenerweiterungen induzierten Umverteilungen in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (v.a. der qualifizierte Lebensmittel-Einzelhandel anderer Großfilialisten) beziehen. Denn Betriebserweiterungen führen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten und veranlassen die Verbraucher nicht, die Zahl ihrer Einkäufe bei branchenfremden Betrieben (z. B. Ladenhandwerk, Obst- und Gemüsegeschäften, Bio-Läden, Feinkostgeschäften usw.) zu reduzieren.

Demnach werden sich die durch die projektierte Netto-Filialerweiterung an der Hamelner Straße in Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Kernstadtteil Hessisch Oldendorf beziehen. Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen erfüllt, laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf ebenso wie die Hessisch Oldendorfer Innenstadt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Die weiteren, nördlich von der Kernstadt Hessisch Oldendorf gelegenen Lebensmittelmärkte sowie den angrenzenden Kommunen werden aufgrund der Entfernung und der geringen Überschneidung in den Marktgebieten eher gering von Umsatzeinbußen betroffen sein. Eine Ausnahme bilden die beiden Anbieter, die westlich der Weser im Hamelner Stadtgebiet lokalisiert sind, hier kann es zu geringen Umsatzumverlagerungen kommen.

Abbildung 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort relevanter Wettbewerb	Derzeitiger Wettbewerber- umsatz ¹	Umsatzumverteilung ¹	Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Hessisch Oldendorf <i>(u.a. Edeka, Lidl, Rewe, Aldi, Penny, Rossmann)</i>	34,8	0,4	1,2%
ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck <i>(u.a. NP-Lebensmitteldiscounter)</i>	3,9	(*)	(*)
Hameln (Anbieter westlich der Weser) <i>(u.a. Combi, Penny)</i>	11,4	0,2	1,8%
Untersuchungsraum gesamt	50,1	0,6	1,2%
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	0,1	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	0,7	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (**Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario**).

- Die Netto-Erweiterung wird mit rd. 0,4 Mio. Euro in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten knapp 57% des gesamten Planumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hessisch Oldendorf** befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 34,8 Mio. Euro - einer Umverteilungsquote von max. 1,2% und damit deutlich unterhalb der der "Orientierungsschwelle" von 10%.

Der Anbieter steht v.a. mit den im Ortszentrum ansässigen Lebensmitteldiscountmärkten Lidl, Aldi und Penny im Wettbewerb. Aus Sicht der Gutachter wird kein Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der Erweiterung des Netto-Marktes vom Standort zurückziehen müsste, zumal alle Lebensmittelmärkte als marktadäquat und leistungsstark einzustufen sind.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fischbeck** und den dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Form eines NP Lebensmitteldiscountmarktes wird eine lediglich marginale Umsatzumverteilung von weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Dadurch kommen maximal marginale Umsatzumverlagerungen zustande, die nicht spürbar sein werden.
- Zu Lasten der Anbieter im westlichen Stadtgebiet von Hameln (Penny und Combi) wären maximale Umlenkungseffekte in Höhe von absolut etwa 0,2 Mio. Euro zu erwarten (1,8 %). Hier wäre

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

v.a. der Penny-Lebensmitteldiscounter an der Klütstraße anzuführen. Eine Geschäftsaufgabe infolge der Erweiterung des Netto-Marktes wäre allerdings in jedem Fall auszuschließen.

- Die prozentualen Umverteilungsquoten zu Lasten weiterer Angebotsstrukturen außerhalb von Hessisch Oldendorf wären insgesamt mit Werten von deutlich unter 1,0% weitgehend als marginal zu bezeichnen.

Angesichts der Höhe der durch die Netto-Erweiterung induzierten maximalen Umsatzumverlagerungen kann ausgeschlossen werden, dass in den zentralen Versorgungsbereichen von Hessisch Oldendorf oder an sonstigen Nahversorgungsstandorten ansässige Betriebe im Untersuchungsraum in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

7.2 Städtebauliche Bewertung

Im vorliegenden Planfall sind die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den umliegenden Kommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁶ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des Netto-Lebensmittelmarktes an der Hamelner Straße 9 in Hemeringen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Hessisch Oldendorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes in einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) der Stadt Hessisch Oldendorf.
- Es werden durch die geplante Netto-Erweiterung keine "mehr als unwesentlichen" Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Fischbeck in Hessisch Oldendorf wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hemeringen in Hessisch Oldendorf wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr ist hier zu berücksichtigen, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsumsatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der Netto-Erweiterung in der Summe um knapp 0,8 Mio. Euro anwächst. Demnach führt die Modernisierung und Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes in Summe zu einer Stabilisierung/Attraktivierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Hemeringen.
- Auch die Innenstadt von Hessisch Oldendorf würde infolge der Netto-Erweiterung nicht in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt. Zwar wären geringfügige Umsatzzumlenkungen zu prognostizieren, zugleich stellen sich die in der Innenstadt vorhandenen Angebote aber leistungsstark und modern aufgestellt dar.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Aufgrund der geringen Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente ist mit keiner messbaren Umsatzsteigerung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Hessisch Oldendorf dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterung auszuschließen.

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer marktüblichen Größenordnung zur Neuausrichtung bzw. Beibehaltung eines marktgängigen Formates und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt. Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

7.3 Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 (BBE Retail Experts Unternehmensberatung) mit einer Teilfortschreibung (Aktualisierung der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste) aus dem Jahr 2019 (Junker & Kruse). Demnach befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Hemeringen).

Für das Nahversorgungszentrum wird als Empfehlung, die Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes an den Standort Hamelner Straße ausgesprochen. Mit der damaligen Etablierung des jetzigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet. Nun ist es angeraten den Markt langfristig zu sichern, die geplante Modernisierung soll dazu Rechnung tragen.

Es handelt sich bei der Modernisierung des Netto-Marktes um eine kleinflächige Erweiterung und bestandssichernde Maßnahme des zentralen Magnetmieters innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Hemeringen. In Summe folgt damit das Planvorhaben den Zielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hessisch Oldendorf.

7.4 Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP NDS) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Diese Ziele stehen im Einklang mit den regionalen Zielsetzungen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP LK Hameln-Pyrmont 2021). Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

■ Konzentrationsgebot:

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Die Stadt Hessisch Oldendorf ist im RROP als Grundzentrum eingestuft und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich NVZ Hemeringen innerhalb des Siedlungsgebietes. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP/RROP eingehalten.

■ Integrationsgebot

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. *"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

Der Planstandort der avisierten Netto-Erweiterung befindet sich lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf im Nahversorgungszentrum Hemeringen und ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus verfügt der Standortbereich über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung. Vor diesem Hintergrund erfüllt der Planstandort die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage entsprechend dem LROP/RROP.

■ Kongruenzgebot

Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)."* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1).

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens konzentriert sich entsprechend den vorangehenden Ausführungen (vgl. Kapitel 6.3) mit einem prognostizierten Umsatzanteil von rd. 95% (Zone I, II und III) auf das Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf. Ein Umsatzanteil von max. rd. 5% stammt von außerhalb bzw. dem abgegrenzten Einzugsgebiet, damit sind hier die diffusen Streuumsätze berücksichtigt. Damit wird deutlich, dass der Großteil des zu erwartenden Umsatzes des erweiterten Netto-Marktes aus dem Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf (= grundzentraler Verflechtungsraum) rekrutiert wird, so dass das Kongruenzgebot als erfüllt angesehen werden kann.

■ Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *"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"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von der geplanten Netto-Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit und keine wesentliche Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Hessisch Oldendorf sowie angrenzender Kommunen ausgehen wird. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch die avisierte Planung an der Hamelner Straße im Ortsteil Hemeringen in Hessisch Oldendorf eingehalten.

■ Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nach LROP 2017 interkommunal abzustimmen. Dies wird u.a. durch die Beteiligung potenziell betroffener Kommunen gewährleistet und erfolgt im weiteren Planverfahren.

Aus gutachterlicher Sicht steht damit das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

8 Fazit

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Diese negativen Effekte wären dann zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Netto-Erweiterung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Dabei sind die in Bezug auf die in §11 Abs. 3 (2) BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplan genehmigt werden kann.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.
- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandsichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung.
- Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.
- Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der (fußläufigen) Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden,

Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.

- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) als kompatibel zu bewerten.

Hamburg, im Oktober 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. A. Gyde Thönnessen



i. A. Oliver Ohm

Wissen schafft Zukunft.

Vorprüfung

zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch-Oldendorf, Ortsteil Hemeringen

Auftraggeber:

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG

Kreuzbreite 9

D-31675 Bückeburg

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

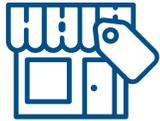
Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-26

E-Mail thoennessen@bbe.de / ohm@bbe.de

Planung: Erweiterung der Netto-Filiale in Hessisch-Oldendorf Hemeringen

Ausgangssituation



- Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 1 in Hessisch-Oldendorf Hemeringen ansässigen Netto Lebensmitteldiscounter umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche von heute ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.



- Bei der Grundstücksfläche Hamelner Straße 1 handelt es sich um ein SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel). Der Bebauungsplan muss demnach im weiteren Verfahren entsprechend angepasst werden, da die Verkaufsflächenobergrenzen bereits ausgeschöpft werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens hat die IHK Hannover angemerkt, dass die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches in Hemeringen nicht zulässig ist, da der Bereich nicht als Zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Hessisch Oldendorf ausgewiesen ist.



- Der Netto-Markt liegt nicht in einem Zentralen Siedlungsgebiet. Gleichwohl weist das aktuell gültige Einzelhandelskonzept den Bereich als Nahversorgungszentrum aus (Zentraler Versorgungsbereich). Die Genehmigung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist allerdings an die Lage **innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes** gekoppelt. Dies müsste im Regionalplan entsprechend dargestellt werden, was aktuell jedoch nicht der Fall ist. Damit wird das **Konzentrationsgebot** aktuell nicht eingehalten.



- Die IHK Hannover schlägt als einen Lösungsweg vor, eine Genehmigungsfähigkeit über den projektbezogenen Nachweis der **wohnotbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017** zu erbringen. Dies wird im Rahmen dieser Vorprüfung von der BBE untersucht, um dann gemeinsam mit der IHK und der Gemeinde in den Dialog zu treten und mögliche Handlungsoptionen auszuloten.

Planung: Erweiterung der Netto-Filiale in Hessisch-Oldendorf Hemeringen

Wohngebietsbezug nach LROP



- Die Stadt Hessisch Oldendorf ist im RROP als Grundzentrum eingestuft und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen Zentralen Siedlungsgebietes im Ortsteil Hemeringen.
- Nach Stellungnahme der IKH Hannover kann das Vorhaben insofern nicht über ein SO-Gebiet als dementsprechend raumbedeutsamer Einzelhandelsbetrieb (großflächiger Einzelhandel) genehmigt werden, da das Konzentrationsgebot nicht eingehalten werden kann (Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes). Eine Möglichkeit wäre aus Sicht der IHK die Feststellung der wohnortbezogenen Nahversorgung*:

„ Die nicht-raumbedeutsame Nahversorgung umfasst Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, die entweder

- nicht großflächig sind,

also nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche haben (nicht-großflächigen Betrieben wird in der BauNVO und im LROP generell unterstellt, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben) oder

- der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienen.“

Voraussetzungen dabei:

- Sortimente müssen zu mind. 90 % aus periodischen Sortimenten bestehen und

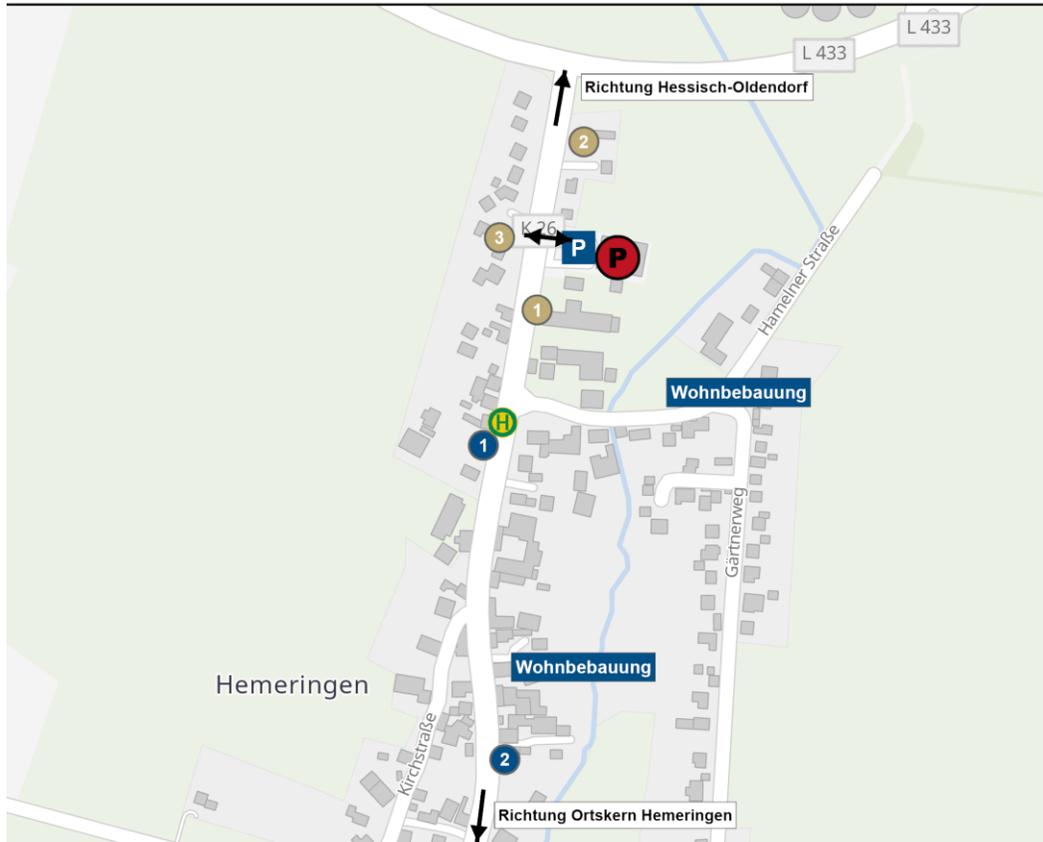
- mehr als 50 % ihres Umsatzes muss von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.

» Das Projektvorhaben wäre dann auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig, wenn der Wohngebietsbezug unterstellt werden kann.

*Vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP Niedersachsen (2022)

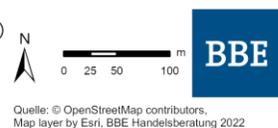
Planung: Erweiterung der Netto-Filiale in Hessisch-Oldendorf Hemeringen

Ausnahmeregelung nach LROP – Periodische Sortimente und Mikrostandort



Mikrostandort

- | | | |
|---|--|--|
|  Projektstandort |  Zu- / Abfahrt |  Sonstige Nutzungen (Auswahl) |
|  Bushaltestelle |  Wettbewerber (Auswahl) | 1 Kita Glücksfang |
|  Parkplatz | 1 Fleischerei Lange | 2 Katholische Kirche |
| | 2 Markus Bäckerei Deiterding | 3 Praxis / Apotheke |

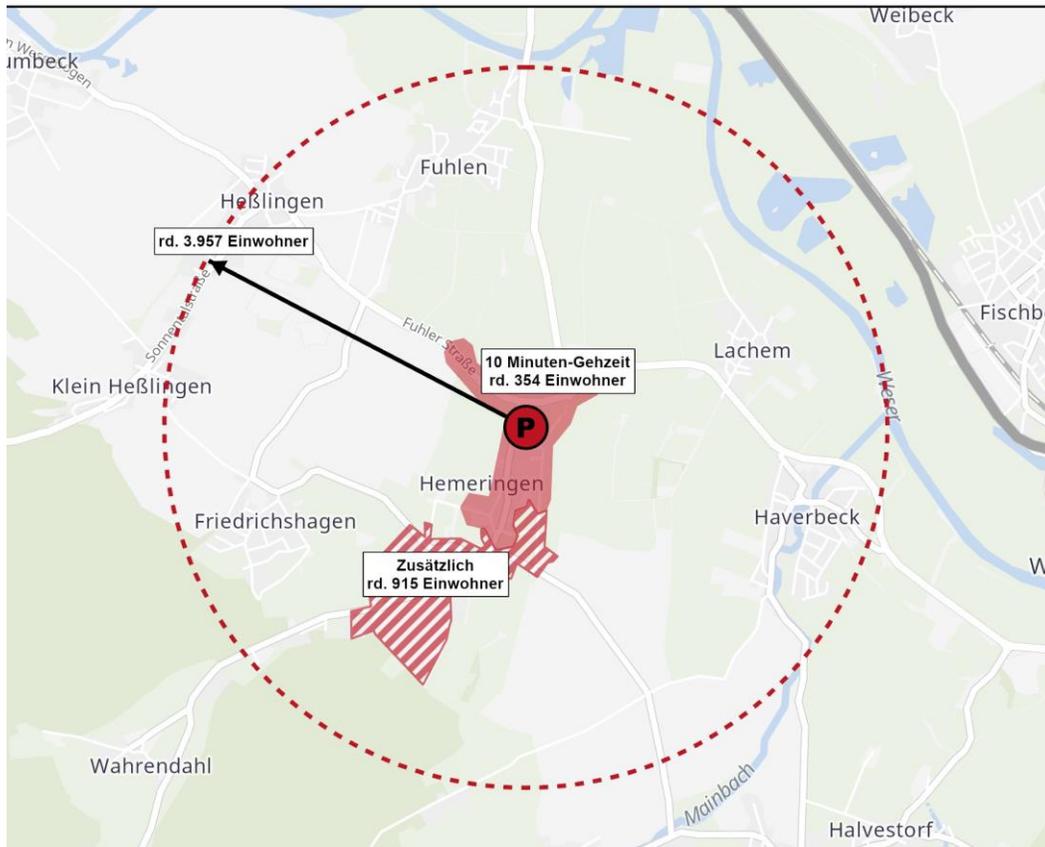


- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei kleineren Lebensmitteldiscountmärkten üblicherweise bei mehr als 90 % der Verkaufsfläche liegt. Die Randsortimente beziehen sich auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren oder Blumen/ Pflanzen.
- Städtebaulich integrierte Lage im nördlichen Teil des Ortsteils Hemeringen.
- Das nähere Standortumfeld, entlang der Hemeringer und Hamelner Straße, welche die Hauptdurchfahrtstraße darstellt, wird durch gemischte Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistungen geprägt.
- Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden, die vorherrschende Nutzungsart im Umfeld ist Wohnen. Insgesamt ist der Ortsteil dörflich geprägt.

» **Der Netto-Markt übernimmt eine wichtige Funktion für die wohnungsnahe Versorgung in Hemeringen und darüber hinaus, im ländlich geprägten Umfeld.**

Im Nahbereich des Projektstandortes leben knapp 4.000 Einwohner

Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und angrenzender Ortsteile



Erreichbarkeit



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022



- Im örtlichen Kontext nimmt der Netto-Markt eine gut erreichbare Lage im nördlichen Siedlungsgebiet von Hemeringen ein und deckt im fußläufig erreichbaren Nahbereich (rd. 10 Minuten-Gehzeit) die Wohngebiete in Hemeringen und damit ein Einwohnerpotenzial von etwa 350 Einwohnern ab. Die sich direkt anschließenden Wohngebiete mit rd. 915 Einwohnern werden zu dieser Zone gezählt.
- Angesichts der geringen Siedlungsdichte im Gemeindegebiet Hemeringen von aktuell rd. 110 Einwohnern pro km² (im 2,5-km-Radius von nur noch 5 EW /km²) kann der Nahbereich des Standortes gemäß den Ausführungen im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) deutlich weiter gezogen werden (2,5 km).*
- Für Einwohnerdichten dieser Größenordnung ist der Nahbereich demnach auf einen Radius von bis zu 2.500 Metern zu definieren. Dieser Raum umfasst damit den zusammenhängenden Siedlungsraum von Hemeringen und teilweise angrenzende periphere Wohnlagen, für die der Lebensmittelmarkt in Hemeringen den nächstgelegenen Einkaufsstandort darstellt.
- In dem erweiterten Nahbereich sind weitere 3.960 Einwohner ansässig - allein das reine Siedlungsgebiet Hemeringen umfasst 1.270 Einwohner.

*Das OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) geht davon aus, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn der angesprochene Kundenkreis überwiegend, d. h., zu mehr als 50 %, aus dem fußläufig erreichbaren (bzw. im Einzelfall zu bestimmenden, hier 2,5 km) Umfeld stammt.

Auch ein aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen vom 18.05.2017 zur Nahversorgung im ländlichen Raum stellt fest, dass in einer ländlich geprägten Gemeinde ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch außerhalb eines Sondergebietes zulässig sein kann. Hierbei sei insbesondere auf die Gliederung und Größe der Gemeinde und auf die besonderen Erfordernisse bei der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung abzustellen

Ausreichende Kaufkraftpotenziale im Einzugsbereich des Projektstandortes

Kaufkraftpotenziale des Planvorhabens

Bereich	Kaufkraftpotenzial			
	Einwohner	NuG	Drogerie	Summe
Fußläufiges Einzugsgebiet und Siedlungsgebiet Hemeringen	1.269	3,3	0,4	3,7
Weitere Siedlungsbereiche in 2,5 km-Radius	2.706	7,1	0,8	7,9
Gesamt Wohngebiete im 2,5 km Radius	3.975	10,5	1,1	11,6
Erweitertes Einzugsgebiet	5.910	15,6	1,6	17,2
Summe EZG	9.885	26,0	2,8	28,8

Quelle: BBE-Berechnungen (2023), Statistisches Landesamt (Stand 2022)

- Das Kerneinzugsgebiet (Nahbereich), also das angrenzende Siedlungsgebiet des Ortsteils Hemeringen hat eine räumliche Ausdehnung in süd-westlicher Richtung entlang der Warendahlerstraße rd. 1,5 km. Im Nahbereich des Planvorhabens leben rd. 1.270 Einwohner. Das Kaufkraftpotenzial beläuft sich auf rd. 3,7 Mio. Euro.
- Der erweiterte Nahbereich innerhalb des 2,5 km Radius umfasst darüber hinaus weitere rd. 2.700 Einwohner. Es besteht ein Kaufkraftpotenzial von rd. 7,9 Mio. Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Im erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens leben zusätzliche 5.910 Einwohner, die ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,2 Mio. Euro zur Verfügung haben.
- Damit umfasst das Einzugsgebiet ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt 9.885 Einwohnern.

Der Großteil des zukünftigen Umsatzes wird aus dem Einzugsgebiet stammen

Zukünftige Marktanteile des Netto-Marktes

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Nahbereich				
Fußläufiges Einzugsgebiet und Siedlungsgebiet Hemeringen	1,1	25%	3,7	29%
Zone 2: Weitere Siedlungsbereiche in 2,5 km-Radius	1,5	35%	7,9	19%
Gesamt Wohngebiete im 2,5 km Radius	2,6	60%	11,6	23%
Erweitertes Einzugsgebiet	1,5	35%	17,2	9%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,2	5%	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	4,4	100%	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,3	./	./.	./.
Summe	4,7	./.	28,8	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2023) Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

- Der **erweiterte Netto-Markt** wird mit den Kunden aus dem Nahbereich (Gesamt Wohngebiete im 2,5 km Radius) einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 2,6 Mio. € erzielen, was einer Bindungsquote (Marktanteil) von rd. 23 % entspricht. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des erweiterten Netto-Marktes entspricht dies einem Umsatzanteil von insgesamt 60 %.
- Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,2 Mio. Euro, davon werden max. rd. 9 % dem erweiterten Netto-Markt zufließen.
- Die (diffusen) Streuumsätze (rd. 5 %) von außerhalb des Einzugsgebietes sind am Standort aufgrund der vorhandenen guten verkehrlichen Lage in Höhe von rd. 0,2 Mio. € zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung für den erweiterten Netto-Markt nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 4,7 Mio. € ("**worst-case-Szenario**").

Projekt könnte als wohnortbezogene Nahversorgung im Sinne der LROP klassifiziert werden

Fazit der Vorprüfung

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass die Ausnahmeregelung „projektbezogene wohnortbezogene Nahversorgung“ des LROP 2017 Niedersachsen voraussichtlich anwendbar ist.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Es handelt sich um einen Lebensmittelanbieter mit überwiegend (> 90 %) periodischen Sortimenten, auch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des Netto-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.
- Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.
- Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und hat deutlichen Wohngebietsbezug.
- Das Einzugsgebiet umfasst die umliegenden Wohngebiete mit sehr geringer Bevölkerungsdichte (ländlicher Raum) und weiteren Ortsteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen.
- Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und den angrenzenden Ortsteilen.

- So wird die Netto-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.
- Aus dem Nahbereich (2,5 km Radius) stammen rd. 60 % des zu erwartenden Umsatzes.

» **Die Ausnahmeregelung des LROP 2027 kann voraussichtlich geltend gemacht werden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.**

Sofern notwendig, sollte das bereits vorliegende Gutachten hinsichtlich dieser Fallgestaltung aktualisiert werden.

Hamburg, im November 2023



i.V. Gyde Thönnessen



i.V. Oliver Ohm

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-24

E-Mail thoennessen@bbe.de / ohm@bbe.de

www.bbe.de

Aktualisierung der Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch-Oldendorf, OT Hemeringen

für die

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG
Kreuzbreite 9
D-31675 Bückeburg

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Leitung Niederlassung Hamburg)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5
20459 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180410-624
Fax +49 40 180410-610
E-Mail ohm@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, im Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Makrostandort	6
3	Projektskizze.....	11
4	Mikrostandort	12
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	17
6	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	22
6.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	22
6.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet.....	25
6.3	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	26
7	Auswirkungsanalyse.....	29
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	29
7.2	Städtebauliche Bewertung.....	32
7.3	Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	34
8	Landesplanerische Einordnung	35
9	Fazit	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung6

Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf9

Abbildung 3: Hauptzentrum Hessisch Oldendorf9

Abbildung 4: Das Nahversorgungszentrum Hemeringen10

Abbildung 5: Projektskizze zum Planvorhaben.....11

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld.....12

Abbildung 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes.....14

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22: „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ – 1. Änderung15

Abbildung 9: Projektareal und Standortumfeld (Fotos).....16

Abbildung 10: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum18

Abbildung 11: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche21

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens24

Abbildung 13: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet25

Abbildung 14: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)26

Abbildung 15: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung).....27

Abbildung 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung").....31

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 1 in Hessisch-Oldendorf Hemeringen ansässigen Netto Lebensmitteldiscounter umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.

Die Gemeinde Hessisch-Oldendorf verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009, es liegt zudem eine Teilfortschreibung vor. Demnach befindet der derzeitige Standort des Netto-Marktes in einem zentralen Versorgungsbereich und soll dementsprechend geschützt und entwickelt werden.

Bei der Grundstücksfläche Hamelner Straße 1 handelt es sich den uns vorliegenden Informationen nach um ein SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel). Der Bebauungsplan muss demnach im weiteren Verfahren entsprechend angepasst werden (Verkaufsfläche).

Da der Anbieter die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei >800 m² Verkaufsfläche liegt, überschreiten wird, ist im vorliegenden Gutachten zu prüfen, inwieweit die geplante Einzelhandelserweiterung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) oder ob raumbedeutsame Auswirkungen im Sinne der Raumordnung des Landes Niedersachsen ggf. ausgeschlossen werden können. Dies wäre dann der Fall, wenn der zu betrachtende Betrieb zweifelsfrei der wohnortnahen Versorgung dient.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird differenziert geprüft, inwieweit der Anbieter als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und welche ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und ggf. angrenzenden Kommunen zu erwarten sind.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Hessisch Oldendorf. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

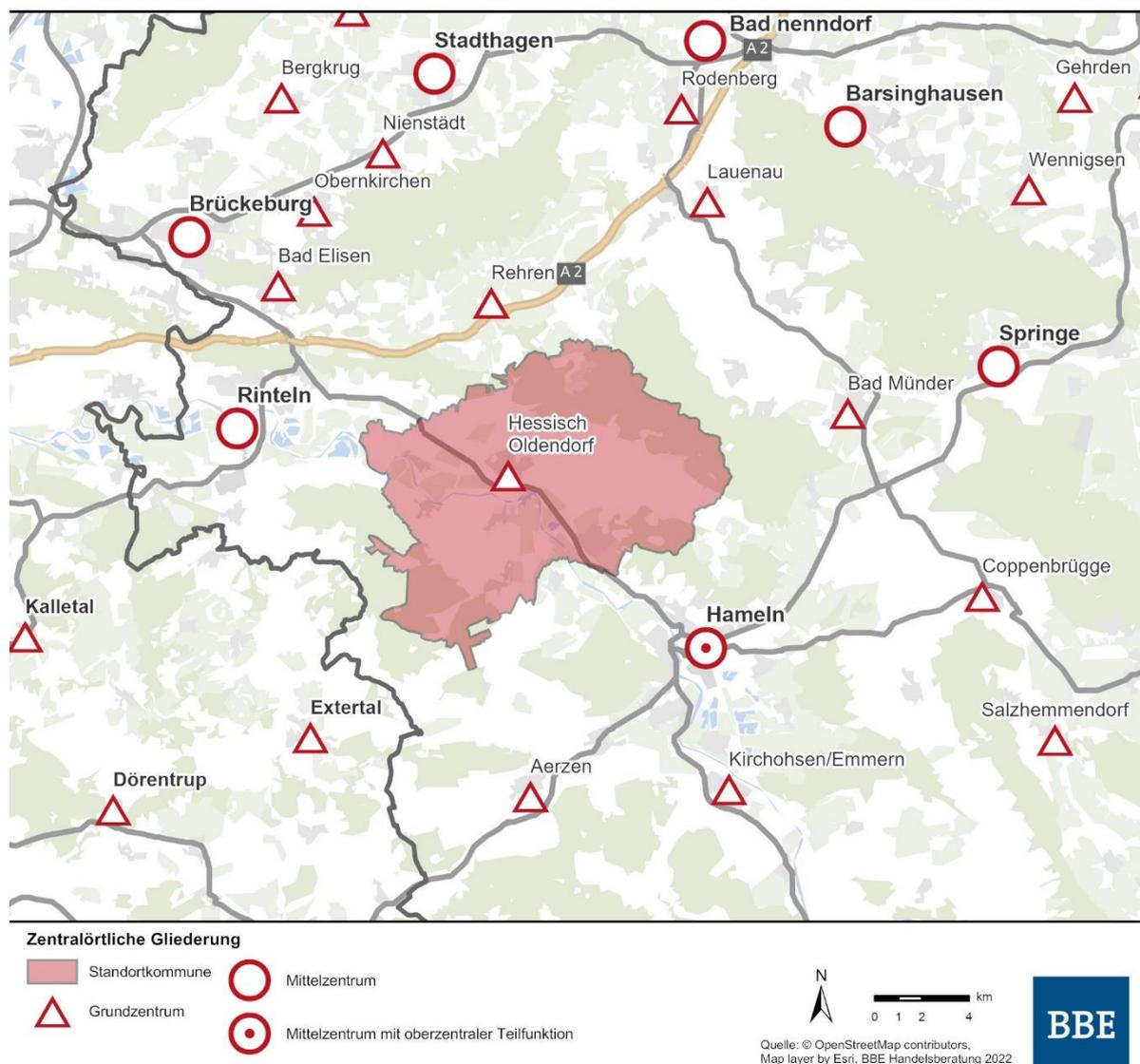
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die kreisangehörige Stadt Hessisch Oldendorf liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Hameln-Pyromont im südlichen Teil des Bundeslandes Niedersachsen. Hessisch Oldendorf liegt zwischen Hannover und Bielefeld sowie zwischen den Städten Rinteln und Hameln. In nördlicher und westlicher Richtung grenzt die Stadt an den Landkreis Schaumburg, im Osten an die Region Hannover, im Süden an den Landkreis Holzminden und südwestlich schließt sich das Bundesland Nordrhein Westfalen an. Wesentliches topografisches Merkmal der Stadt ist die Weser, die das Stadtgebiet mit acht Ortschaften in Ost-West-Richtung durchschneidet.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums und besteht aus 8 Ortschaften und 24 Ortsteilen. Nächstgelegene Mittelzentren sind die Städte Hameln (mit oberzentraler Teilfunktion) sowie Rinteln.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Zum 30.06.2021 weist die Stadt 13.173 Einwohner auf², die sich auf die eigentliche Kernstadt Hessisch Oldendorf sowie auf die insgesamt 23 ländlich geprägten Ortsteile verteilen. Die acht Ortschaften setzen sich jeweils aus mehreren Ortsteilen zusammen. Im Einzelnen sind dies: Großwieden (Großenwieden und Kleinenwieden), Rohdental (Rohden, Segelhorst und Welsede), Hohenstein (Barksen, Krückeberg, Langenfeld, Wickbolsen und Zersen), Süntel (Bensen, Haddessen, Höfingen und Pötzen), Fischbeck (Fischbeck (mit Stift Fischbeck) und Weibek), Sonntal (Friedrichsburg, Friedrichshagen, Fuhlen, Heßlingen und Rumbeck), Hemeringen/Lachem (Hemeringen und Lachem).

Die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt mit ihren in der Innenstadt relativ kompakten, an anderen Stellen aber auch eher dörflich geprägten Bebauungs- und Nutzungsstrukturen.

Im Ortsteil Hemeringen leben rd. 1.349 Einwohner, bei einer Fläche von rd. 12,11 km² errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von derzeit 111 Einwohnern je km², die damit auf einem niedrigen, für vergleichbare ländliche Räume aber typischen Niveau liegt.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße B 83 über eine günstige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Die genannte Bundesstraße ermöglicht in Richtung Südost einen direkten Verkehrsanschluss an das nächstgelegene Mittelzentrum Hameln. In nordwestlicher Richtung trifft die Bundesstraße auf die B 238, die nach Rinteln führt. In einer Entfernung von ca. 10 km vom Rathaus aus, ist über die L434 außerdem die Bundesautobahn A 2 als überregionale Verbindung zu erreichen.

Der ÖPNV sichert die Erreichbarkeiten ins Umland und innerhalb der Gemeinde. Der Bahnhof Hessisch Oldendorf ist Haltestelle der Weserbahn, die bis nach Hildesheim mit mehreren Haltepunkten verkehrt. Außerdem frequentiert eine S-Bahn nach Hannover und Paderborn. Im Gemeindegebiet verkehren mehrere Buslinien, die eine Vernetzung der Ortsteile sicherstellen und zum Netz des Nahverkehrs Hameln-Pyrmont zugehörig sind.

² Landesamt für Statistik Niedersachsen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf

Schwerpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dies wurde zuletzt im Jahr 2009 fortgeschrieben.

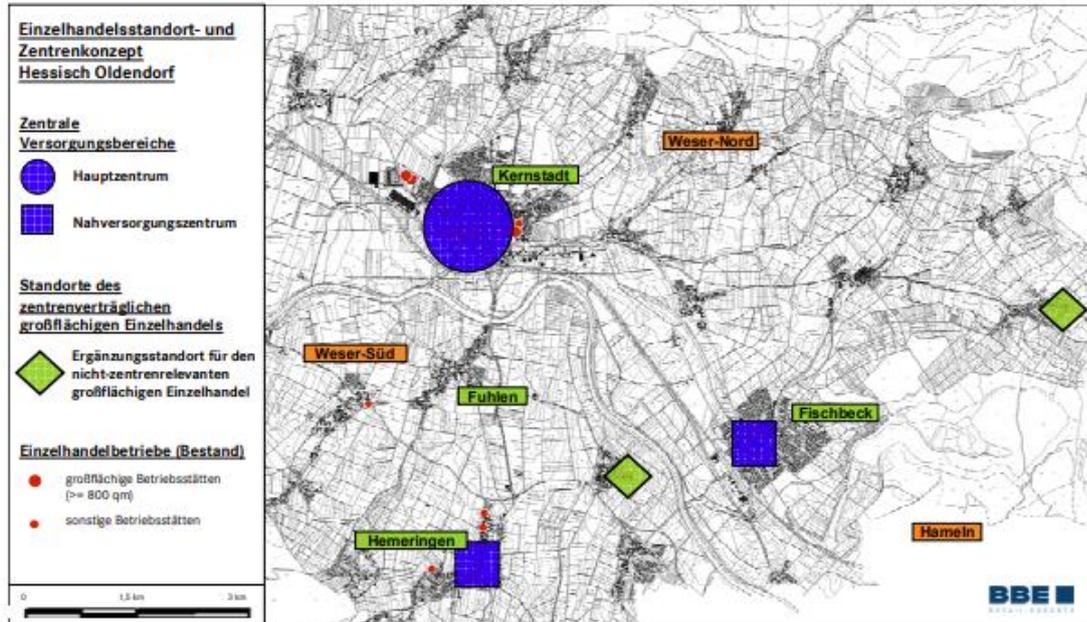
Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf müsste überarbeitet werden. Für den Ortsteil Hemeringen ist ein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da Hemeringen allerdings kein Zentrales Siedlungsgebiet ist, ist die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig. Die Zielrichtung des Konzeptes ist dennoch den Ortsteil Hemeringen als wichtigen Versorgungsstandort für die ländlich geprägten umliegenden Gemeindeteil zu erhalten. Der Markt in Hemeringen soll die angrenzenden Gemeindeteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen haben mitversorgen. Hier sind die ersten Anhaltspunkte für eine Nicht-Raumbedeutsamkeit zu finden. Aufgrund der Größe der ländlich geprägten Gemeindeteile kann hier auch ein Lebensmittelanbieter, der über 800 m² keine Raumbedeutsamkeit entfachen. Die Inhalte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf werden nun im Weiteren dargestellt.

Die Stadt hat ihr Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet, d. h. die räumlichen Versorgungsschwerpunkte sind in ein hierarchisch aufgebautes, mehrstufiges Zentrenmodell mit nachfolgenden Zentrentypen integriert worden, wobei jeder Zentrentyp hierbei eine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt:

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Standorte des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

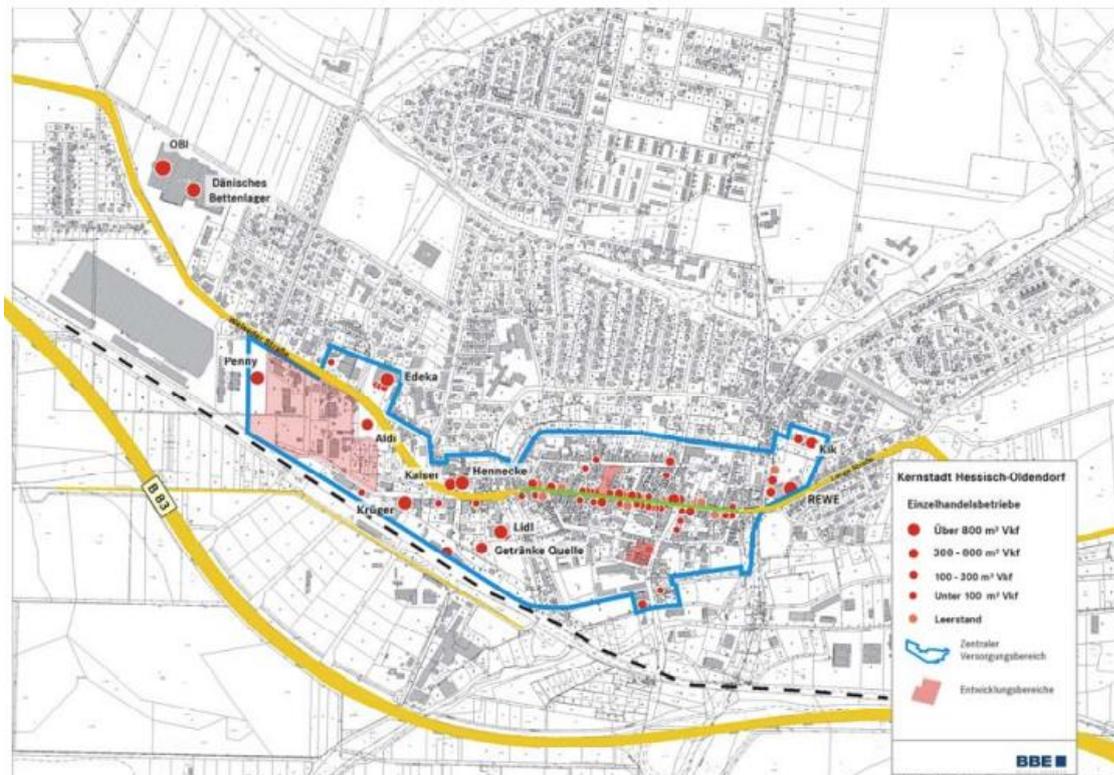
Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf



Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 56

Abbildung 3: Hauptzentrum Hessisch Oldendorf



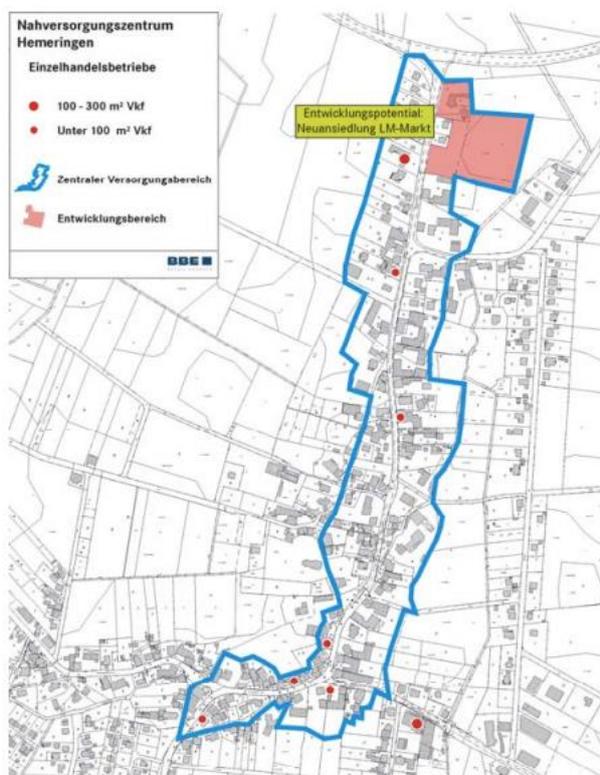
Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 59

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Der Ortsteil Hemeringen ist ebenfalls mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums belegt, hier befindet sich der Projektstandort innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Auf der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.

Im Einzelhandelskonzept wird für das Nahversorgungszentrum empfohlen, im Bereich des jetzigen Netto-Standortes einen leistungsfähigen Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln, um die Nahversorgungskompetenz der bis dato unterversorgten Weser-Südseite aufzuwerten. Mit der Etablierung des jetzigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet und hat sich im Hinblick auf die Nahversorgungssituation als positiv bewährt.

Abbildung 4: Das Nahversorgungszentrum Hemeringen



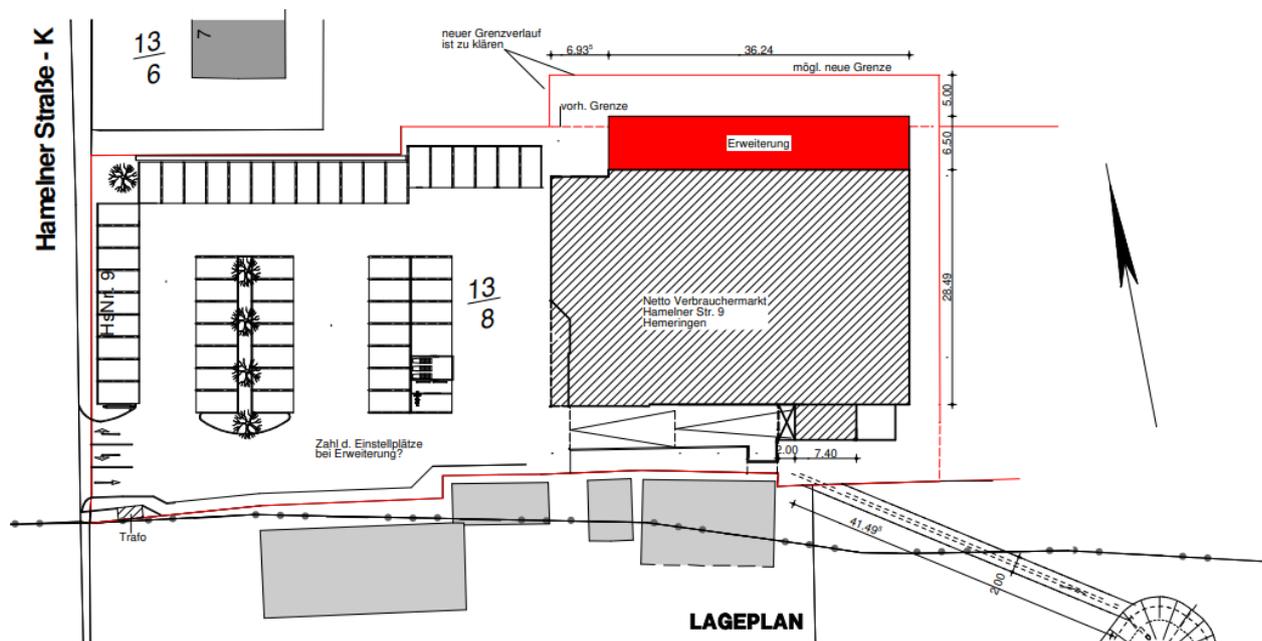
Quelle: Hessisch Oldendorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2009, S. 64

Zusammenfassend handelt es sich um den Ortsteil Hemeringen um eine stark ländlich geprägte Region, die keine eigene Versorgungsstrukturen hat, daher ist der Netto-Markt ein wichtiger Bestandteil der Versorgungsmöglichkeiten. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf wird die Zielvorstellung den Markt nachhaltig zu sichern und stärken deutlich. Mit dem avisierten Vorhaben die Erweiterung um 250 m² Verkaufsfläche wird dieser Entwicklung folge geleistet. Der Markt wird auch in dem Erweiterungsfall nicht über die Gemeindegrenzen hinaus strahlen.

3 Projektskizze

Der Standort des Planvorhabens Netto befindet sich innerhalb des Ortsteils Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Betreiber beabsichtigt den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto Lebensmittel-Discountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute ca. 800 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.

Abbildung 5: Projektskizze zum Planvorhaben



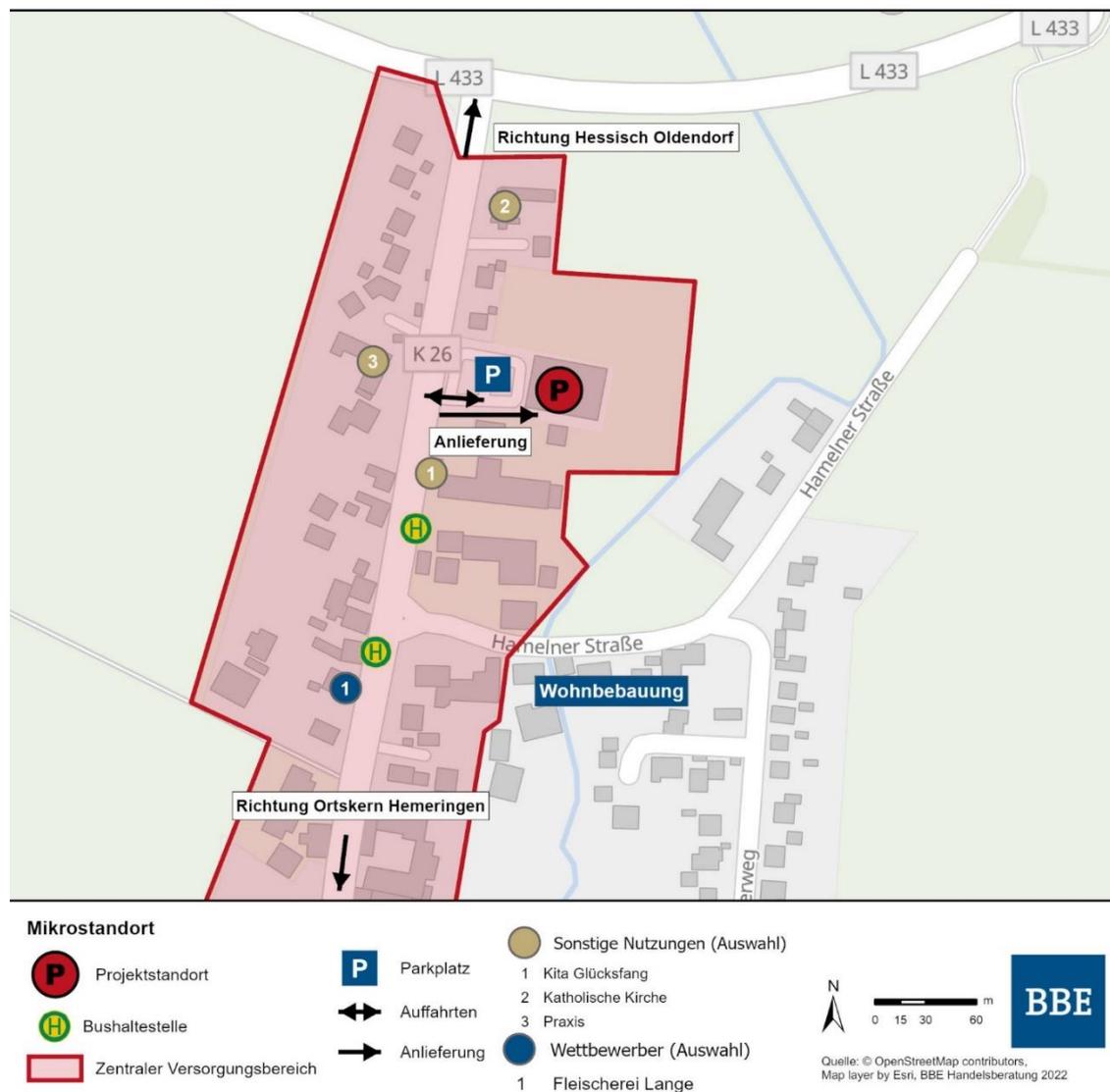
Quelle: Auftraggeber, 2022

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zu erweiternde Netto Lebensmittel-Discountmarkt befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Hemeringen, nahe der L 434 gelegen. Der Standortbereich und ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Das nähere Standortumfeld, entlang der Hemeringer und Hamelner Straße, welche die Hauptdurchfahrtsstraße darstellt, wird durch gemischte Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistungen geprägt. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Insgesamt ist der Ortsteil dörflich geprägt. Auf der Rückwärtigen Seite des Grundstückes schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Abbildung 6: Mikrostandort und Standortumfeld



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Verkehrliche Situation

Der Projektstandort verfügt über eine gute innerörtliche wie auch lokale und regionale straßenverkehrliche Anbindung. Durch die Lage unmittelbar an der Hamelner Straße, die die Hauptverkehrsachse in Hemeringen darstellt, bestehen Verbindungen zur nördlich verlaufenden Landstraße 434.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung ist auf die Bushaltestelle "Hemeringen, Hamelner Straße" in rd. 100 m Entfernung hinzuweisen. Hier verkehren die Linien 24 und 28, damit ist eine Anbindung an die weiteren Ortsteile und den Kernort Hessisch Oldendorf sichergestellt.

Zudem besteht entlang der Hamelner Straße ein ausgebauter Fußweg, sodass auch eine hervorragende fußläufige Anbindung des Planstandortes gewährleistet ist.

Fußläufige Erreichbarkeit

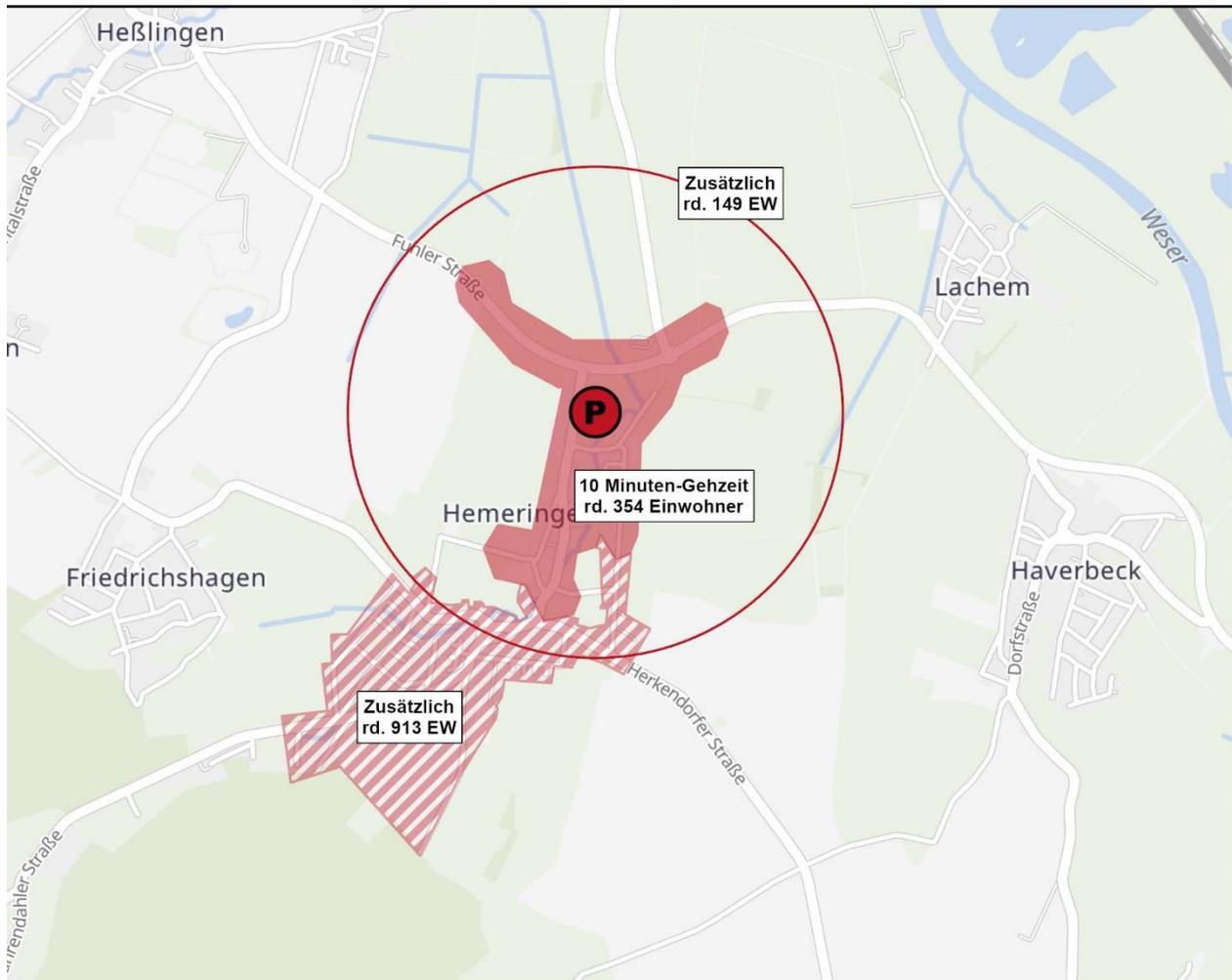
Die 10-Minuten-Gehzeitisochrone³ umschließt die in Abbildung 7 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und umfasst einen großen Teil des nördlichen Stadtgebietes von Hemeringen. Der Planstandort verfügt damit über eine Nahversorgungsfunktion.

Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des Netto-Marktes, für den der Standort grundsätzlich auch fußläufig erreichbar ist, beläuft sich insgesamt auf knapp 350 Einwohner.⁴ Der gesamte Ortsteil Hemeringen ist siedlungsstrukturell angebunden und umfasst rd. 1.270 Einwohner.

³ Begründung des LROP 2017 zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3. Hier wird ein fußläufiger Einzugsbereich als 10-Min. Fußweg (bzw. bis zu 1.000 m Gehzeit) definiert.

⁴ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2021

Abbildung 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Fußläufige Erreichbarkeit

-  Projektstandort
-  1.000 m-Radius Vorhabenstandort
-  10 Minuten-Gehzeit
-  Ergänzend versorgte Gebiete



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Genehmigungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Planvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung.

Das Planareal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Bebauungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) dargestellt. Hier sind aktuell insgesamt 850 m² Verkaufsfläche festgesetzt, die der bestehende Netto-Markt derzeit voll ausschöpft. Eine Planänderung ist demnach erforderlich.

Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Zusätzlich wird ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung (angelehnt an § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Folge haben wird. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu untersuchen, inwieweit das Planvorhaben als raumbedeutsam im Sinne der Landesplanung einzustufen ist.

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22: „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ – 1. Änderung



Quelle: Auftraggeber 2022

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Abbildung 9: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: BBE Handelsberatung, September 2022

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche, durch die geplante Erweiterung des Netto-Lebensmittel-Discountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/Discountmärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen in Hessisch Oldendorf. Eine geringere Wettbewerbsrelevanz weisen die projektrelevanten Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen (hier v.a. Hameln) auf.

Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden.

Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird in Abbildung 10 kartografisch zusammengefasst.

Abbildung 10: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



Wettbewerbssituation

- P** Projektstandort
- 1** Fleischerei Lange
- 2** Markus-Bäckerei Deiterding
- 3** Diverse Wettbewerber



Quelle: BBE-Darstellung 2022

Es erfolgt eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und der prägenden Nahversorgungsstrukturen, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und somit potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Darüber hinaus sind die integrierten Standortlagen im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Der Fokus liegt auf den folgenden Standorten:

- ZVB Hauptzentrum Hessisch Oldendorf
- ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck (Hessisch Oldendorf)

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- ZVB Nahversorgungszentrum Hemeringen (Hessisch Oldendorf)
- Anbieter in Hameln (westlich der Weser gelegene)

Im Rahmen der Untersuchung gilt es insbesondere die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Ergänzend sind auch Standorte in nicht integrierten Solitärlagen zu berücksichtigen.

Ausgehend vom Netto-Markt erstreckt sich laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen, entlang der Hamelner und der Hemeringer Straße in Richtung Süden. Der Einzelhandelsbesatz ist nur sehr schwach ausgeprägt. Als weitere nahversorgungsrelevante Anbieter befinden sich die Fleischerei Lange und die Bäckerei Deiterding im Ortskern. Im Südlichen Teil befinden sich ein Schmuckgeschäft und ein Tierfutterfachmarkt, sonst sind keine Einzelhandelsanbieter vorhanden. Der projektrelevante Netto-Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt entsprechend eine sehr entscheidende Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hemeringen und ist als Magnetanbieter zu klassifizieren.

Das nördlich von Hemeringen gelegene Hauptzentrum Hessisch Oldendorf hat eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und entsprechend befindet sich hier eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben und weitere Angebote. Es befinden sich sämtliche nahversorgungsrelevante Wettbewerber innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches an verkehrsgünstigen Standortbereichen. Im östlichen Einfahrtsbereich der Stadt ist die Fachmarkttagglomeration um einen REWE-Supermarkt ansässig. Hier befinden sich als weitere Fachmärkte Anbieter aus dem unteren Preisniveau, wie beispielsweise Tedi, Takko, K+K Schuhe und Kik-Textildiscount.

Von hier ausgehend führt die Lange Straße, als verkehrsberuhigte Durchfahrtsstraße (max. 10 km/h) in Richtung der weiteren Anbieter im Westen der Altstadt. In der Altstadt sind keine wettbewerbsrelevanten Strukturen vorhanden, die hier sehr kleinteilig strukturieren Anbieter bedienen überwiegend den mittelfristigen Bedarfsbereich bzw. fokussieren sich auf Dienstleistungen oder Gastronomie.

Am Ende der Altstadt befindet sich einige Meter südlich am Münchhausenring gelegen, ein sehr moderner Lidl-Lebensmitteldiscounter, direkt anschließend präsentiert sich ein kleiner Getränkefachmarkt Getränkequelle. Direkt südlich angrenzend befindet sich der Bahnhof Hessisch Oldendorf, sodass hier zusätzlich mit Besucherfrequenzen gerechnet werden kann.

Weiter der Welseder Straße folgend reihen sich die Anbieter Aldi, Rossmann, Edeka und Penny ein. Der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt präsentiert sich sehr modern und leistungsfähig, er liegt vis-a-vis zum Rossmann Drogeriefachmarkt, neben dem sich noch ein NKD Bekleidungsfachmarkt befindet. Die dazwischenliegenden Parkplätze können von den Kunden bequem von mehreren Einfahren angefahren werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Supermarkt Edeka, dieser ist als marktgängig und modern zu bewerten, die vorgelagerten Parkplätze sind gut einsehbar. Der Penny-Lebensmitteldiscounter markiert das Ende des Zentralen Versorgungsbereiches, er liegt noch in Sichtweite zum Edeka-Markt und hat ebenfalls eigene vorgelagerte Parkplätze.

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Insgesamt ist das nahversorgungsrelevante Angebot in Hessisch Oldendorf als leistungsfähig und modern zu bewerten. Diverse Bäckereien und Fleischerei-Fachgeschäfte runden das Angebot auch in qualitativer Hinsicht ab.

Im Ortsteil Fischbeck befindet sich der dritte ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Hessisch Oldendorf. Fischbeck liegt nordöstlich der Weser, zwischen dem Kernort Hessisch Oldendorf und der Stadt Hameln. Hier ist als einziger wettbewerbsrelevanter Anbieter der NP-Lebensmitteldiscountmarkt zu nennen. Dieser liegt verkehrsgünstig an der Hauptdurchfahrtsstraße und markiert den östlichen Anfang des Zentralen Versorgungsbereiches. Dieser verläuft dann entlang des Sommerweges, der Straße Paschenburg und die Dammstraße hoch. In der Dammstraße befinden sich kleinflächige Strukturen, hier sind zwei Fleischereien und eine Bäckerei ansässig, sonst gibt es keinen Einzelhandel.

Im sonstigen Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf sind keine weiteren projektrelevanten Anbieter vorhanden.

In der östlich des Planstandortes gelegenen Stadt Hameln bestehen eine Vielzahl von attraktiven Lebensmittelanbietern. Als wettbewerbsrelevant sind die, die sich westlich der Weser befinden, zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen Penny-Lebensmitteldiscountmarkt, der gemeinsam mit dem Getränkemarkt Getränkequelle am westlichen Stadteingang ansässig ist. Weiter der Klütstraße Richtung Innenstadt folgend befindet sich ein Combi-Lebensmittelsupermarkt. Von der Klütstraße gelangt man über eine Brücke zum innerstädtischen Ring von Hameln, es sind diverse großflächige und attraktive Lebensmittelanbieter innerhalb des weiteren Stadtgebietes vorhanden. Aufgrund der Entfernung und Fahrzeit werden diese nicht mehr als relevante Wettbewerb begriffen. Die genannten Anbieter befinden sich nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches, sondern stellen Solitärstandorte dar, die der Nahversorgung der umliegend lebenden Bevölkerung dienen.

Im weiteren Umfeld des Netto-Standortes in Hemeringen sind keine wettbewerbsrelevanten Anbieter aufzufinden. In der westliche gelegenen Stadt Rinteln sind diverse Anbieter, darunter ein sehr attraktiver Marktkauf und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter verortet. Aufgrund der langen Fahrzeiten dorthin sind wettbewerbsüberschneidungen nicht realistisch.

Nachfolgende Abbildung dokumentiert die Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche im Untersuchungsraum:

Abbildung 11: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort relevanter Wettbewerb	Derzeitiger Verkaufsfläche Nahversorgung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz
	in m ²	in Mio. €
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Hessisch Oldendorf (u.a. Edeka, Lidl, Rewe, Aldi, Penny, Rossmann)	7.090	34,8
ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck (u.a. NP-Lebensmitteldiscounter)	980	3,9
Hameln (Anbieter westlich der Weser) (u.a. Combi, Penny)	2.750	11,4
Untersuchungsraum gesamt	10.845	50,1

Quelle: BBE-Erhebungen 2022

Im **Fazit** ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum der Stadt Hessisch Oldendorf zugleich der Hauptwettbewerbsstandort im Untersuchungszusammenhang darstellt. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte sind sowohl auf die haushaltsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld, als auch darüber hinaus (vornehmlich die Ortsteile von Hessisch Oldendorf) ausgerichtet. Relevant sind außerdem die westlich der Weser gelegenen Anbieter von Hameln, der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Fischbeck ist als untergeordneter Wettbewerber zu beurteilen. Demgegenüber haben die nächstliegenden Wettbewerbsbetriebe im Umland (hier: weiteres Hameln, Rinteln) in erster Linie eine entsprechende Versorgungsbedeutung für die jeweils dort vor Ort ansässige Wohnbevölkerung.

6 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Netto-Markt an der Hamelner Straße in Hessisch Oldenburg, Ortsteil Hemeringen sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Netto-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Infolge der städtebaulich integrierten Lage in einem u.a. durch Wohnnutzung geprägten Umfeld übernimmt der Standort zunächst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hemeringen.

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Darüber hinaus übernimmt der Markt eine wichtige Versorgungsbedeutung für die, in den angrenzenden Ortsteilen, ohne eigene Versorgungsstruktur, lebenden Einwohner.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber im Bereich der Lebensmittelmärkte finden sich im nördlich gelegenen Kernort Hessisch Oldendorf (hier v.a. die Systemrelevanten Anbieter PENNY, ALDI und LIDL). Somit ist das Vorhaben auch für weitere, sich an Hemeringen anschließende Ortschaften von besonderer Bedeutung und übernimmt hier ebenfalls einen Versorgungsauftrag.
- In Richtung Osten sind die Anbieter in Hameln, die noch westlich der Weser gelegen sind anzuführen und als legitimierender Faktor für das Einzugsgebiet zu begreifen (v.a. PENNY).
- Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen dürfte insofern auf das weitere Gemeindegebiet von Hessisch Oldendorf ausstrahlen. Über die Gemeindegrenzen hinaus wird die Strahlkraft nicht reichen.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort ein Nahbereich abgrenzen, der sich zunächst an der 10-Minuten–Gehzeitisochrone orientiert und zusätzlich das gesamte Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Hemeringen umfasst, da der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt den einzigen großflächigen Anbieter im Ortsteil darstellt. Spürbare städtebauliche Zäsuren oder Barrieren fehlen hier, sodass der Standort aus allen Richtungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen ist.

Ergänzend werden Teile des übrigen Gemeindegebietes zum Einzugsgebiet hinzugerechnet. Die Weser, die im Norden von Nordwest nach Südost verläuft, stellt eine topographische Barriere dar, die die größte Zäsur für das perspektive Einzugsgebiet darstellt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein dreizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlichen Einkaufsintensitäten für das Planvorhaben abgrenzen:

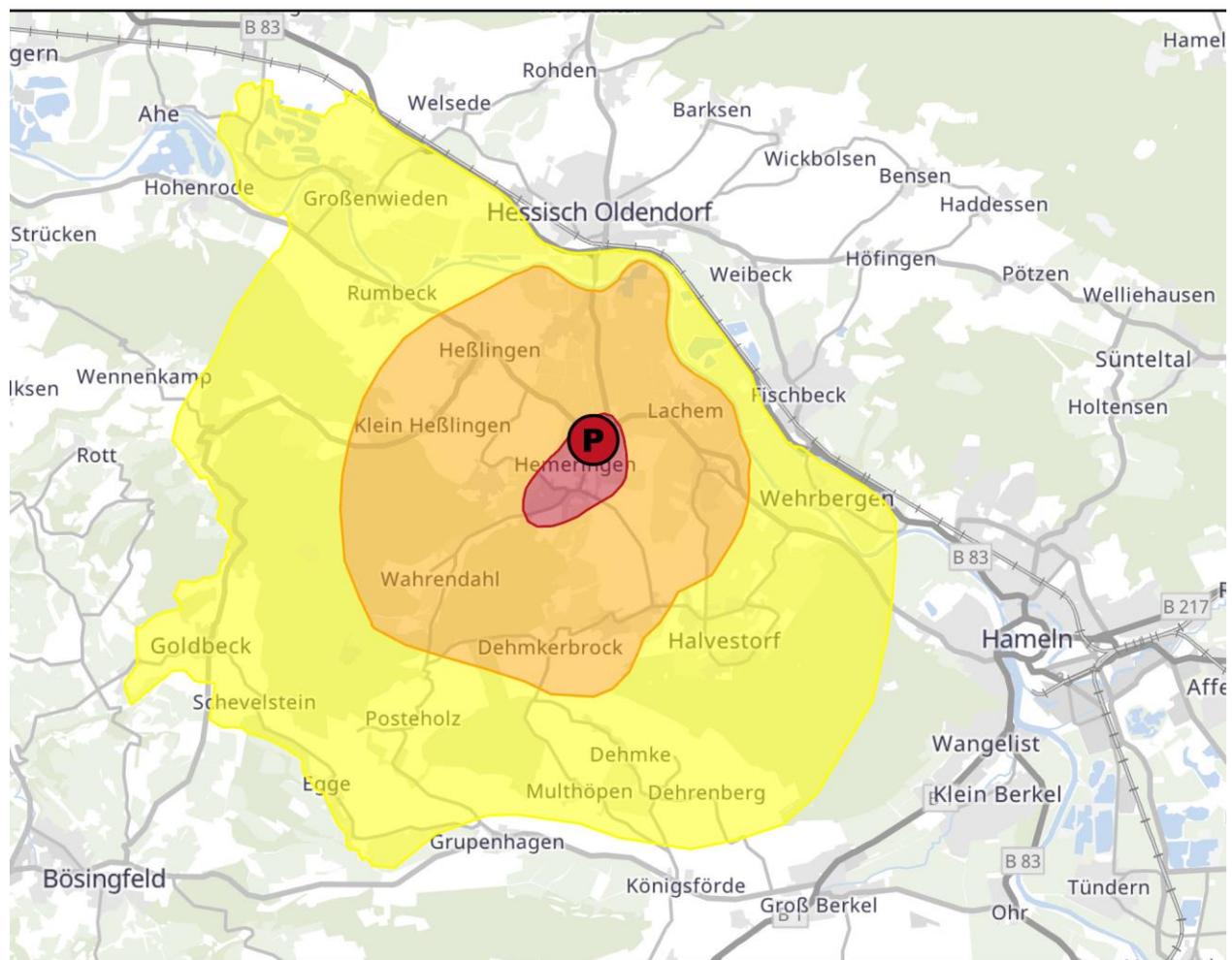
- **Nahbereich (Zone I):** Da das Planvorhaben einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt aufweist, wird als Zone I ein Nahbereich definiert, der einer zumutbaren fußläufigen bzw. fahrradfahr- Entfernung entspricht. Außerdem ist der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Hemeringen zur Zone I, dem Nahbereich zugehörig, die räumliche Ausdehnung beträgt in südwestlicher Richtung entlang der Warendahlerstraße rd. 1,5 km. Im Nahbereich des Planvorhabens leben 1.129 Einwohner.
- **Weiterer Nahbereich (Zone II):** Dem weiteren Einzugsgebiet des Planvorhabens sind die sich anschließenden kleineren Ortschaften von Hessisch Oldendorf zuzuordnen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass regelmäßige Einkaufsverflechtungen nach Hemeringen aufgrund der deutlichen Nähe und der nicht vorhandenen Alternativen stattfinden. Der Umkreis der Zone II sind in etwa maximal 3 km in jede Richtung, die entsprechend zügig mit dem Pkw bzw. Fahrrad bewältigt werden können. Hier leben weitere 3.715 Einwohner.
- **Ergänzendes Einzugsgebiet (Zone III):** Dem ergänzenden Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die übrigen nordwestlichen und südlichen Gebiete der Stadt Hessisch Oldendorf zugeordnet. In Richtung Norden begrenzt die Weser das Einzugsgebiet und in Richtung Hameln besteht die prognostizierte Limitierung bei den Anbietern in der Stadt Hameln. Der Planstandort ist von

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

den jeweiligen Außengrenzen jeweils in etwa max. 10-18-Pkw-Minuten erreichbar und stellt insofern durchaus eine Versorgungsalternative dar, auch im Kontext mit weiteren Angeboten vor Ort. Hier leben weitere 4.935 Einwohner.

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt 9.885 Einwohnern**.

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Zone 1 (1.235 EW)
- Zone 2 (3.715 EW)
- Zone 3 (4.935 EW)



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle: BBE Darstellung, 2022

Der Ortsteil Hemeringen liegt an der Landstraße L 434, von dieser aus ist das Netto-Logo sichtbar, vor diesem Hintergrund der guten Anbindung und Sichtbarkeit, ist mit einem zusätzlichen, wenn auch eher

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

geringen, Anteil an diffusen Kaufkraftzuflüssen (Streuumsätze) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Auf die einzelnen Herkunftsorte heruntergebrochen, würden sich nur marginale Bindungsquoten ableiten, so dass diese Umsatzanteile des Planvorhabens unter die diffusen Streuumsätze zu fassen sind.

Durch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes wird keine räumliche Ausdehnung des betrieblichen Marktgebietes ausgelöst. Eine verstärkte Kaufkraftbindung dürfte sich nur in moderater Ausprägung abbilden. Die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und die Weser sorgen hingegen für eine entsprechende Begrenzung des Einzugsgebietes. Mit Kaufkraftzuflüssen aus Nachbargemeinden ist nicht zu rechnen. Der Markt hat aufgrund des ländlich geprägten Umfeldes und der geringen Versorgungsangebote ein relativ großes Marktgebiet zu versorgen. Bei der Planung handelt es sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme zur Festigung der Kundenbindung im bestehenden Einzugsbereich und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Hemeringen wie auch im sonstigen südlich der Weser gelegenen Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf.

6.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.965 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden im Einzugsgebiet.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Hessisch Oldendorf verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Hessisch Oldendorf bei 98,2 % somit also tendenziell leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Abbildung 13: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Bereich	Kaufkraftpotenzial			
	Einwohner	NuG	Drogerie	Summe
Zone 1	1.235	3,3	0,3	3,6
Zone 2	3.715	9,8	1,0	10,8
Zone 3	4.935	13,0	1,4	14,4
Summe EZG	9.885	26,0	2,8	28,8

Quelle: BBE-Berechnungen (2022), Statistisches Landesamt (Stand 2022)

Für den **Nahbereich** (Zone I) ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von rd. 3,6 Mio. Euro. Im weiteren näheren Gemeindegebiet (Zone II) stehen darüber hinaus rd. 10,8 Mio. Euro nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung, weitere 14,4 Mio. € in Zone III. Im gesamten Einzugsgebiet errechnen sich somit 28,8 Mio. Euro.

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet auch nach der geplanten Erweiterung in erster Linie auf das südlich der Weser gelegene Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und die dort vorhandene Wohnbevölkerung fokussieren. Darüber hinaus übernimmt der Lebensmittelmarkt auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile von Hemeringen, da es keine weiteren Wettbewerbsstandorte gibt. Weitere Umsätze aus den angrenzenden Nachbarkommunen sind kaum in einem messbaren Rahmen zu erwarten, für etwaige Umsätze dieser sind die diffusen Streuumsätze berücksichtigt.

6.3 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung von rd. 200 m² rd. 30 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (Zone I / rd. 3,6 Mio. Euro) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II / rd. 10,8 Mio. Euro) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 18 % etwas niedriger liegen. In der Zone III sind rd. 14,4 Mio., Euro projektrelevante Kaufkraft vorhanden, hier wird eine Marktabschöpfung von rd. 8 % prognostiziert. Der Netto-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im ländlichen Umfeld lebenden Bevölkerung.

Abbildung 14: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Nahbereich (Wohngebiete in Hemeringen)	1,1	25%	3,6	30%
Zone 2: Weiterer Nahbereich von Hemeringen	2,0	45%	10,8	18%
Zone 3: Weiteres Umfeld von Hemeringen	1,1	25%	14,4	8%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,2	5%	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	4,4	100%	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,3	./	./.	./.
Summe	4,7	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2022) Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Zur qualitativen Einordnung: Laut sekundärstatistischen Daten beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Netto-Markt in Deutschland ca. 4.570 Euro je m² Verkaufsfläche.⁵ Die BBE Gutachter gehen im Sinne eines „Worst-Case-Ansatz“ von der durchschnittlichen Raumleistung aus, auch wenn es Anhaltspunkte gibt, die Schlüsse zulassen, dass eine geringere Flächenproduktivität realistisch ist.

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Netto-Markt mit rd. 850 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von rd. 3,9 Mio. Euro pro Jahr erzielt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 3,7 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. Euro (vornehmlich Haushaltsartikel).

Abbildung 15: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Lebensmittel-discounter (vorher)	Lebensmittel-discounter (nachher)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	3,7	4,4	0,7
Sonstige Sortimente	0,2	0,3	0,1
Summe Lebensmitteldiscounter	3,9	4,7	0,8

Quelle: BBE-Berechnungen (2022)

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um maximal bis zu 200 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment v.a. aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. Demgemäß wird im Folgenden ein **Brutto-Umsatz in Höhe von max. 4,7 Mio. Euro** für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem **jährlichen Mehrumsatz von max. 0,8 Mio. Euro**. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Erweiterung eine Flächenproduktivität von ca. 4.470 Euro je m² Verkaufsfläche p. a. erreichen kann.

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind ausfolgenden Gründen nicht zu erwarten, denn

- die geplante Erweiterungsmaßnahme dient v.a. den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen und somit modernen Kundenansprüchen zu genügen. Dabei wird das Grundsortiment nur untergeordnet erweitert.

⁵ Statista 2022

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Die Netto-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Trotz der Erweiterung um maximal rd. 200 m² Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes erwartet.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass das veränderte Filialkonzept zu einem leichten Rückgang der Flächenproduktivität führt, sodass der Flächenzuwachs vertriebsseitig tatsächlich nicht in einen linear ansteigenden Filialumsatz überführt werden kann. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um rd. 0,8 Mio. Euro steigenden Umsatzes ist damit als **"Worst-Case-Betrachtung"** anzusehen.

Der Netto-Markt wird somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im Ortsteil Hemeringen und direkten Umfeld sowie den im weiteren stark ländlich geprägtem Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung dienen. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Netto-Markt nach der geplanten Erweiterung im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und darüber hinaus übernehmen kann. Der bestehende Netto-Markt ist schon heute als einziger und wichtigster Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie im Ortsteil Hemeringen zu bewerten. Er dient sowohl als fußläufig gut angebundener Nahversorger als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen im ländlich geprägten Gemeindegebiet. Zudem stellt der Anbieter eine wichtige Magnetfunktion im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen dar.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Flächenerweiterung ergibt. Dieser geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden (Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07). Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (geheimigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: "Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt."

Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Für den Fall der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes in Hemeringen auf maximal rd. 1.050 m² Verkaufsfläche wird ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 0,8 Mio. Euro prognostiziert. Davon

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

wird der Großteil auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich maximal 0,1 Mio. Euro zusätzlich erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die von Flächenerweiterungen induzierten Umverteilungen in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (v.a. der qualifizierte Lebensmittel-Einzelhandel anderer Großfilialisten) beziehen. Denn Betriebserweiterungen führen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten und veranlassen die Verbraucher nicht, die Zahl ihrer Einkäufe bei branchenfremden Betrieben (z. B. Ladenhandwerk, Obst- und Gemüsegeschäften, Bio-Läden, Feinkostgeschäften usw.) zu reduzieren.

Demnach werden sich die durch die projektierte Netto-Filialerweiterung an der Hamelner Straße in Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Kernstadtteil Hessisch Oldendorf beziehen. Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Hemeringen erfüllt, laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf ebenso wie die Hessisch Oldendorfer Innenstadt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Die weiteren, nördlich von der Kernstadt Hessisch Oldendorf gelegenen Lebensmittelmärkte sowie den angrenzenden Kommunen werden aufgrund der Entfernung und der geringen Überschneidung in den Marktgebieten eher gering von Umsatzeinbußen betroffen sein. Eine Ausnahme bilden die beiden Anbieter, die westlich der Weser im Hamelner Stadtgebiet lokalisiert sind, hier kann es zu geringen Umsatzumverlagerungen kommen.

Abbildung 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort relevanter Wettbewerb	Derzeitiger Wettbewerber- umsatz ¹	Umsatzumverteilung ¹	Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Hessisch Oldendorf <i>(u.a. Edeka, Lidl, Rewe, Aldi, Penny, Rossmann)</i>	34,8	0,4	1,2%
ZVB Nahversorgungszentrum Fischbeck <i>(u.a. NP-Lebensmitteldiscounter)</i>	3,9	(*)	(*)
Hameln (Anbieter westlich der Weser) <i>(u.a. Combi, Penny)</i>	11,4	0,2	1,8%
Untersuchungsraum gesamt	50,1	0,6	1,2%
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	0,1	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	0,7	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (**Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario**).

- Die Netto-Erweiterung wird mit rd. 0,4 Mio. Euro in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten knapp 57% des gesamten Planumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hessisch Oldendorf** befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 34,8 Mio. Euro - einer Umverteilungsquote von max. 1,2% und damit deutlich unterhalb der der "Orientierungsschwelle" von 10%.

Der Anbieter steht v.a. mit den im Ortszentrum ansässigen Lebensmitteldiscountmärkten Lidl, Aldi und Penny im Wettbewerb. Aus Sicht der Gutachter wird kein Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der Erweiterung des Netto-Marktes vom Standort zurückziehen müsste, zumal alle Lebensmittelmärkte als marktadäquat und leistungsstark einzustufen sind.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fischbeck** und den dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Form eines NP Lebensmitteldiscountmarktes wird eine lediglich marginale Umsatzumverteilung von weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Dadurch kommen maximal marginale Umsatzumverlagerungen zustande, die nicht spürbar sein werden.
- Zu Lasten der Anbieter im westlichen Stadtgebiet von Hameln (Penny und Combi) wären maximale Umlenkungseffekte in Höhe von absolut etwa 0,2 Mio. Euro zu erwarten (1,8 %). Hier wäre

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

v.a. der Penny-Lebensmitteldiscounter an der Klütstraße anzuführen. Eine Geschäftsaufgabe infolge der Erweiterung des Netto-Marktes wäre allerdings in jedem Fall auszuschließen.

- Die prozentualen Umverteilungsquoten zu Lasten weiterer Angebotsstrukturen außerhalb von Hessisch Oldendorf wären insgesamt mit Werten von deutlich unter 1,0% weitgehend als marginal zu bezeichnen.

Angesichts der Höhe der durch die Netto-Erweiterung induzierten maximalen Umsatzumverlagerungen kann ausgeschlossen werden, dass in den zentralen Versorgungsbereichen von Hessisch Oldendorf oder an sonstigen Nahversorgungsstandorten ansässige Betriebe im Untersuchungsraum in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

7.2 Städtebauliche Bewertung

Im vorliegenden Planfall sind die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁶ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des Netto-Lebensmittelmarktes an der Hamelner Straße 9 in Hemeringen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Hessisch Oldendorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes in einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) der Stadt Hessisch Oldendorf.
- Es werden durch die geplante Netto-Erweiterung keine "mehr als unwesentlichen" Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Fischbeck in Hessisch Oldendorf wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hemeringen in Hessisch Oldendorf wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr ist hier zu berücksichtigen, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsumsatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der Netto-Erweiterung in der Summe um knapp 0,8 Mio. Euro anwächst. Demnach führt die Modernisierung und Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes in Summe zu einer Stabilisierung/Attraktivierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Hemeringen.
- Auch die Innenstadt von Hessisch Oldendorf würde infolge der Netto-Erweiterung nicht in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt. Zwar wären geringfügige Umsatzzunahmen zu prognostizieren, zugleich stellen sich die in der Innenstadt vorhandenen Angebote aber leistungsstark und modern aufgestellt dar.
- Aufgrund der geringen Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.

- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente ist mit keiner messbaren Umsatzsteigerung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerbsfähig tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Hessisch Oldendorf dar. Negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterung auszuschließen.

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer marktüblichen Größenordnung zur Neuausrichtung bzw. Beibehaltung eines marktgängigen Formates und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt. Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

7.3 Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 (BBE Retail Experts Unternehmensberatung) mit einer Teilfortschreibung (Aktualisierung der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste) aus dem Jahr 2019 (Junker & Kruse). Demnach befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Hemeringen), wie bereits angemerkt wurde, muss das Konzept überarbeitet werden, da der Ortsteil Hemeringen nicht als Zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen ist und somit die Grundlage für die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches fehlt.

Für das Nahversorgungszentrum wird als Empfehlung, die Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes an den Standort Hamelner Straße ausgesprochen. Mit der damaligen Etablierung des jetzigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet. Nun ist es angeraten den Markt langfristig zu sichern, die geplante Modernisierung soll dazu Rechnung tragen.

Es handelt sich bei der Modernisierung des Netto-Marktes um eine kleinflächige Erweiterung und bestandssichernde Maßnahme des zentralen Magnetmieters innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Hemeringen. In Summe folgt damit das Planvorhaben den Zielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hessisch Oldendorf.

8 Landesplanerische Einordnung

Das aktuell gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen sind.

Ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP erfüllt folgende Kriterien:

- Es muss sich um Einzelhandel handeln
- Es muss sich um großflächigen Einzelhandel handeln
- Der großflächige Einzelhandel muss raumbedeutsam sein

Bei dem zu untersuchenden Netto Lebensmittelbetrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb. Außerdem wird die zukünftige Verkaufsfläche rd. 1050 m² betragen. Der Planstandort ist somit flächenseitig per Definition (>800m² Verkaufsfläche) großflächig. Die Raumbedeutsamkeit ist zu prüfen.

Ein Einzelhandelsbetrieb ist laut Abschnitt 2 Absatz 2 der Arbeitshilfe zum LROP nicht als raumbedeutsame Nahversorgung zu definieren, wenn der Betrieb mit periodischem Sortiment der wohnortbezogenen Nahversorgung dient.

Wohnortbezogene Nahversorgung wird im Sinne des LROP (Vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 2 Absatz 6.1) wie folgt definiert: „Der ‚wohnortbezogenen Nahversorgung‘ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. [...] Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 m² betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten [das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren (Anm. BBE)] bestehen und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus dem Nahbereich stammen.“

Nach Einschätzungen der Gutachter wird der Netto Lebensmittelmarkt nach seiner Erweiterung den Großteil seines Umsatzes aus dem Nahbereich generieren, aufgrund des ländlich geprägten Umfeldes hat der Netto-Markt ein größeres Gebiet zu versorgen. Des Weiteren besteht die Sortimentsstruktur eines Netto-Lebensmittelmarktes zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Nahrung- und Genussmittel, Drogerieartikel). Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Da das Planvorhaben die Kriterien einer wohngebietsorientierten Nahversorgung erfüllt und somit nicht raumbedeutsam im Sinne des LROP Niedersachsen ist, wird es als kleinflächiger Betrieb mit einer Verkaufsfläche <800 m² behandelt. Die Vorgaben des LROP des Landes Niedersachsen (2017) bezüglich der Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) sind trotz einer perspektivischen Verkaufsfläche von rd. 1050 m² im vorliegenden Einzelfall somit nicht prüfungsrelevant.

9 Fazit

Der Anbieter darf die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplan genehmigt werden kann.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.
- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandsichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung und den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen.
- Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.
- Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden, da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.

Aktualisierung Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung in Hessisch-Oldendorf

- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens konnte dargelegt werden, daher ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) kompatibel.

Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.

Hamburg, im Dezember 2023

BBE Handelsberatung GmbH



i. A. Gyde Thönnessen



i. A. Oliver Ohm

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich II

zuständig: Petra Neujahr

Az.: FB II pn-kn

Vorlage-Nr.	54/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	23.04.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ausschuss für Finanzen	08.05.2024	
Schule, Familie, Sport und Kultur	13.05.2024	
Verwaltungsausschuss	16.05.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Gebührenkalkulation und Gebührenanpassung bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Basierend auf der Gebührenkalkulation 2024 werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

1. für Kindergärten auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 25% der Gesamtkosten für Kindergärten
2. für U3-Kinder in altersübergreifenden Gruppen von 22% der Gesamtkosten für Kindergärten
3. für die Krippen auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 15,5% der Gesamtkosten für Krippen und
4. für die Nachmittagsbetreuung an Grundschulen auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 30% der Gesamtkosten der Nachmittagsbetreuung.

Die resultierenden Beträge werden in den jeweiligen Gebührensatzungen festgeschrieben.

Sachdarstellung:

1.) Kindergärten und Krippen

In den Beratungen zur Gebührenanpassung zum Kindergartenjahr 2020/21 wurde seitens der Politik in den Sitzungen des Finanzausschusses und des Ausschusses für Schule, Familie, Sport der Wunsch geäußert, die Kalkulation für die Krippen jähr-

lich durchzuführen, um eine evtl. Erhöhung für die Eltern moderat ausfallen zu lassen und Preissteigerungen sehr zeitnah weiterzugeben. Die Kalkulation wurde aufgrund der pandemischen Lage und der dadurch entstandenen besonderen Belastung der Familien in 2021 nicht durchgeführt, um nicht mit einer Gebührenerhöhung weitere Kostensteigerungen zu schaffen. Zu Beginn des Kindergartenjahres 2022/2023 wurde die Verfahrensweise der regelmäßigen Gebührenanpassung wieder aufgenommen. In 2023/2024 wurde zur finanziellen Entlastung der Eltern der Betrag zur Abmilderung der Energiekostensteigerungen nach dem Finanzausgleichsgesetz bei der Gebührenberechnung berücksichtigt.

Die Kalkulation erfolgte auf Basis einer Vollkostenrechnung, basierend auf den Ist-Kosten 2023 zuzüglich der prognostizierten Preissteigerungen. Dabei wurden Kostensteigerungen für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen und die Unterhaltung von 5% jährlich und für weitere Kosten ebenfalls in Höhe von 5% berücksichtigt. Die Steigerung der Personalkosten wurde mit dem Mittelwert 4% eingerechnet.

Bisher wurden bei der Kalkulation der Gebühren die durchschnittlich belegten Plätze zu den 2 Stichtagen 01.03. und 01.07. zu Grunde gelegt. In die aktuelle Kalkulation ist der Durchschnittswert aus allen 12 Monaten eingeflossen, um die tatsächliche Belegung realistischer darzustellen.

Kindergärten

Eine Gebühr für den Kindergartenbereich muss kalkuliert werden, da die Beitragsfreiheit maximal 8 Stunden Betreuungszeit umfasst. Bei Inanspruchnahme einer 10-Stunden-Betreuung liegen 2 Stunden Betreuungszeit über dem beitragsfreien Rahmen, die gebührenpflichtig bleiben können. Weiterhin besuchen auch Kinder, die das dritte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, altersübergreifende Gruppen (Familiengruppen). Auch für diese Kinder ist der Besuch der Kindertageseinrichtung nicht beitragsfrei. Bis zum dritten Geburtstag der Kinder sind diese Plätze mit einer entsprechenden Gebühr zu belegen, die aufgrund des geringeren Betreuungsschlüssels in einer altersübergreifenden Gruppe als in einer reinen Krippengruppe analog der Gebührensätze für Kindergärten erfolgt.

Im Bereich der Kindergärten entstehen aktuell jährliche Kosten in Höhe von 6.418.643,06 €. Vor Einführung der Beitragsfreiheit wurde bei der Einheitsgebühr ein Kostendeckungsgrad (KDG) von 25% angestrebt. Nimmt man rechnerisch einen KDG von 25% auf der Grundlage der vorliegenden Zahlen an, ergeben sich für die Betreuungszeiten von 4 bis max. 10 Stunden theoretische Gebühren in Höhe von 134,39 € bis 335,98 €/mtl. Diese Gebühren sind aufgrund der Gebührenfreiheit für max. 8 Stunden Betreuung nicht zu zahlen. Für die Betreuung über 8 Stunden hinaus errechnet sich eine Gebühr von 33,5 € pro Stunde/mtl.; bedeutet eine Erhöhung von 7,00 €/Stunde bzw. insgesamt 14 €/mtl. für die 9. und 10. Betreuungsstunde.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den KDG für U3-Kinder in altersübergreifenden Gruppen auf 22 % abzusenken. Tatsächlich ergibt sich dadurch für die Gebührenpflichtigen ein Erhöhungsbetrag von 17 € pro Monat für die 6-Stunden-Betreuung (gesamt mtl. 177 €) und 23 € pro Monat für die 8-Stunden Betreuung (gesamt mtl. 237 €).

Krippen

Insgesamt entstehen für den Bereich Krippe Kosten in Höhe von 2.792.160,95 €, die sich jedoch auf weit weniger Plätze verteilen.

Im Bereich der Krippen gilt keine Gebührenfreiheit. Im Zuge der notwendigen Trennung der Gebührenkalkulation aufgrund des Wegfalls der Kindergartengebühren wurde in 2018 für die Krippen ein zweistufiger Beschluss zu geringeren Kostendeckungsgraden von 16% für das Kita-Jahr 2018/2019 bzw. 17% für 2019/2020 gefasst. Der ursprünglich angestrebte Kostendeckungsgrad von 18% wurde erst im Krippenjahr 2020/21 umgesetzt, da die entsprechende Erhöhung der Gebühr in den Vorjahren als zu gravierend angesehen wurde. Aufgrund der gestiegenen Inflation wurde der Kostendeckungsgrad in 2023/2024 wieder gesenkt auf 16,5%.

Der Kostendeckungsgrad von 16,5 % aus dem Vorjahr hätte für die Gebührenpflichtigen in der aktuell vorliegenden Kalkulation eine Gebührensteigerung von rund 12 % zur Folge, die sich je nach Betreuungszeit zwischen 34 € bis 43 € pro Monat bewegen würde.

Um die finanzielle Belastung für die Eltern abzumildern, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Gebühren für Krippen im Krippenjahr 2024/25 mit einem Kostendeckungsgrad von lediglich 15,5 % festzusetzen und den KDG damit zu senken. Bei Anwendung dieses Prozentsatzes errechnen sich Gebührensteigerungen je nach Betreuungszeit zwischen 15 € und 18 €; sie liegen geringfügig über den Erhöhungsbeträgen in 2023/2024.

Die Deckung der Kosten stellt sich dann wie folgt dar:

- | | | |
|---|---------|------------------|
| • Elternbeiträge | 15,5 % | (432.784,95 €) |
| • Zuweisungen durch das Land | 29,36 % | (819.832,41 €) |
| • Zuweisungen durch den Landkreis | 6,64 % | (185.482,19 €) |
| • Kostenanteil der Stadt Hessisch Oldendorf | 48,5 % | (1.354.061,40 €) |

2.) Nachmittagsbetreuung

Auch für die Nachmittagsbetreuung an Grundschulen ist zum Schuljahr 2024/2025 eine Gebührenkalkulation vorzunehmen.

Die Kalkulation erfolgte analog der Gebührenkalkulation der Krippen und Kindergärten auf Basis einer Vollkostenrechnung. Grundlage sind die Ist-Kosten 2023 zuzüglich der prognostizierten Preissteigerungen des kommenden Kita-Jahres.

Die so ermittelten Gesamtkosten betragen für die Nachmittagsbetreuung 418.608,85 €. Dem stehen im Jahr 2023 durchschnittlich 76 belegte Plätze gegenüber.

Die aktuell gültige Gebühr beträgt 115 € (für 3 Stunden Betreuung) bzw. 154 € (für 4 Stunden Betreuung) pro Monat und stellte bei der letzten Kalkulation einen Kostendeckungsgrad (KDG) von 35% dar. Bei Berechnung mit dem KDG von 35 % ergeben sich Gebühren von 153 bzw. 204 €/mtl.; somit Kostensteigerungen von ca. 32,5 % um 38 bzw. 50 € pro Monat.

Die Verwaltung schlägt einen KDG von 30 % vor, aus dem sich Gebühren von 131 € für die 3-Stunden-Betreuung und 175 € für die 4-Stunden-Betreuung mtl. errechnen.

Das bedeutet Kostenerhöhungen von 16 bzw. 21 € pro Monat.

Die Deckung der Kosten stellt sich dann wie folgt dar:

- Elternbeiträge 30% (125.582,65 €)
- Zuweisungen durch den Landkreis 8,9% (37.300,00 €)
- Kostenanteil der Stadt Hessisch Oldendorf 61,1% (255.726,20 €)

Eine Zuweisung vom Land erfolgt nicht im Bereich der Nachmittagsbetreuung.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich II

zuständig: Melanie Rolla

Az.: FB II mr-kn

Vorlage-Nr.	56/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	23.04.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ausschuss für Finanzen	08.05.2024	
Schule, Familie, Sport und Kultur	13.05.2024	
Verwaltungsausschuss	16.05.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf in der Fassung vom 22.04.2024 wird beschlossen.

Sachdarstellung:

In den Beratungen zur Gebührenanpassung zum Kindergartenjahr 2020/21 wurde seitens der Politik in den Sitzungen des Finanzausschusses und des Ausschusses für Schule, Familie, Sport und Kultur der Wunsch geäußert, die Kalkulation für die Kindertagesstätten jährlich durchzuführen, um eine evtl. Erhöhung für die Eltern moderat ausfallen zu lassen und Preissteigerungen sehr zeitnah weiterzugeben. Die turnusmäßige Kalkulation der Gebühren wurde durch den FD Finanzen vorgenommen.

Im § 1 „Benutzungsgebühr“ der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf wurden die Beträge entsprechend angepasst.
Auf die Vorlage 54/2024 (Gebührenkalkulation und Gebührenanpassung bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf) wird verwiesen.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Anlagen:

Gebührensatzung Kita Neue Gebühren 01.08.2024

-Entwurf 22.04.2024-

**Satzung
über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf**

Aufgrund der §§ 10,11,58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 90 Sozialgesetzbuch VIII – Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG), § 22 des Niedersächsischen Gesetzes über Kindertagesstätten und Kindertagespflege (NKiTaG) und des § 5 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG), in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung Am 20.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Benutzungsgebühr**

- (1) Die Stadt Hessisch Oldendorf erhebt für die Benutzung der in ihrer Trägerschaft stehenden Tageseinrichtungen eine Benutzungsgebühr.
- (2) Die monatlichen Gebühren werden wie folgt festgesetzt:

Für U-3 Kinder in altersübergreifenden Gruppen

Vormittagsbetreuung: (6 Stunden): 177,00 €

Dreivierteltagsbetreuung: (8 Stunden): 237,00 €

Für Krippen

Dreivierteltagsbetreuung: (8 Stunden): 302,00 €

Ganztagsbetreuung: (flexibles 9-Stunden-Modell): 377,00 €

Für Kindergärten

Ganztagsbetreuung 67,00 €

Elternbeitrag für 2 Stunden

Für Krippen

Ganztagsbetreuung 67,00 €

Elternbeitrag für 2 Stunden

(ab dem 1. des Monats, in dem das dritte Lebensjahr vollendet wird)

**§ 2
Gebührenermäßigung**

Besuchen Geschwisterkinder gleichzeitig eine Krippe oder einen U-3 Platz in einer altersübergreifenden Gruppe in der Trägerschaft der Stadt Hessisch Oldendorf stehenden Tageseinrichtung, verringert sich für diesen Zeitraum die Gebühr für das jüngere Kind um 50%. Gehören zum Haushalt drei oder mehr kindergeldberechtigte Kinder, so ist für den Besuch einer Krippe oder einer altersübergreifenden Gruppe für ein drittes oder weiteres Kind unter drei Jahren für eine Betreuungszeit von 8 Stunden keine Gebühr zu zahlen.

§ 3 Getränkergeld

Für Kinder wird zum 1. des Monats, in dem das dritte Lebensjahr vollendet wird und für U3-Kinder in Familiengruppen das Getränkergeld wie folgt festgesetzt:

Für eine 4- Stunden Betreuung: mtl. 2,50 €
Ab einer 6- Stunden Betreuung: mtl. 3,00 €

§ 4 Härtefälle

Ergibt sich aus der Anwendung dieser Gebührensatzung eine unbillige Härte, so kann die Stadt Hessisch Oldendorf auf Antrag eine Billigkeitsregelung treffen.

§ 5 Gebührensschuldner

Gebührensschuldner sind die Sorgeberechtigten, deren Kinder in den Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf aufgenommen werden.

§ 6 Entstehung der Gebührenpflicht, Fälligkeit der Gebühr

- (1) Erhebungszeitraum für die Benutzungsgebühr ist das jeweilige Kindergartenjahr. Es beginnt unabhängig von Ferienzeiten am 01.08. eines jeden Kalenderjahres und endet am 31.07. des folgenden Jahres.
- (2) Die Gebührenpflicht entsteht mit dem 1. des Monats, in dem das Kind in die Tageseinrichtung aufgenommen wird, und endet mit Ablauf des Monats, zu welchem rechtmäßig gekündigt worden ist. Abweichend hiervon beginnt die Gebührenpflicht am 1. des folgenden Monats, wenn das Kind ab dem 16. eines Monats aufgenommen wird.
- (3) Die Gebühr ist zum 1. eines jeden Monats im Voraus zu entrichten.
- (4) Die Gebührenpflicht für das Getränkergeld entsteht mit dem 1. des Monats in dem das Kind die Beitragsfreiheit aufgrund der Vollendung des dritten Lebensjahres erlangt. Das Getränkergeld wird anteilig für das jeweilige Kindergartenjahr in einer Summe als Jahresgebühr erhoben.
Endet die Gebührenpflicht werden zu viel gezahlte Beträge auf Antrag erstattet.
- (5) Gemäß § 22 Abs. 2 NKiTaG besteht die Beitragsfreiheit für eine Betreuungszeit von höchstens acht Stunden täglich. Für die Inanspruchnahme einer darüber hinausgehenden Betreuung (10 Stunden) wird ein Elternbeitrag erhoben.
- (6) Für die Teilnahme von Kindergartenkindern am Notdienst in der Sommerschließzeit wird eine tägliche Gebühr für die

Ganztagsbetreuung	in Höhe von	14,90 €
Vormittagsbetreuung	in Höhe von	8,60 €
Nachmittagsbetreuung	in Höhe von	6,60 €

erhoben.

- (7) Für verspätetes Abholen der Kinder wird für den erhöhten Betreuungsaufwand pro angefangene Viertelstunde eine Gebühr in Höhe von 8,00 € fällig.
- (8) Bei ersatzloser Schließung der Tageseinrichtung wegen eines Streiks für mindestens drei aufeinander folgende Betreuungstage erfolgt eine Neufestsetzung der Gebühr ab dem ersten Tag der Schließung in Höhe des jeweils maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen monatlichen Betreuungstagen.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Platzes in einer anderen Gruppe, auch in einer Notgruppe, ist Ersatz im Sinne des vorherigen Absatzes.

Die Gebühr wird ab dem ersten Tag der Inanspruchnahme in Höhe des maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr neu festgesetzt. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen monatlichen Betreuungstagen.

Die Erstattung erfolgt von Amts wegen.

Erstattungsberechtigt sind natürliche Personen, die die Beiträge geleistet haben.

- (9) Bei
- einer behördlich angeordneten Schließung der Tageseinrichtungen durch das Gesundheitsamt für mindestens drei aufeinander folgende Betreuungstage oder
 - einer angeordneten Schließungen der Tageseinrichtungen für mindestens drei aufeinander folgende Betreuungstage (z.B. aufgrund von Bund-/Landes- oder Kreisverordnungen; Entscheidungen der Verwaltung als Träger etc., die bei „Nichtschließung“ eine Beeinträchtigung des Wohles und der Gesundheit der Kinder, ihrer Sorgeberechtigten sowie des Personals zur Folge haben könnten)

erfolgt eine Neufestsetzung der Gebühr ab dem ersten Tag der Schließung in Höhe des maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen monatlichen Betreuungstagen.

Die Erstattung erfolgt von Amtswegen.

Erstattungsberechtigt sind natürliche Personen, die die Beiträge geleistet haben.

Die Inanspruchnahme einer möglichen Notbetreuung wird nicht gebührenfrei angeboten. Die Gebühr wird ab dem ersten Tag der Inanspruchnahme in Höhe des maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr neu festgesetzt.

Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen monatlichen Betreuungstagen.

Ein separates Vorschulkindangebot an einzelnen Tagen der Woche fällt nicht unter die Notbetreuung und ist nicht gebührenpflichtig.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf vom 15.06.2023 außer Kraft.

Hessisch Oldendorf, den
Stadt Hessisch Oldendorf

Oenelcin
Bürgermeister

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich II

zuständig: Melanie Rolla

Az.: FB II mr-kn

Vorlage-Nr.	57/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	23.04.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ausschuss für Finanzen	08.05.2024	
Schule, Familie, Sport und Kultur	13.05.2024	
Verwaltungsausschuss	16.05.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf in der Fassung vom 22.04.2024 wird beschlossen.

Sachdarstellung:

In den Beratungen zur Gebührenanpassung zum Kindergartenjahr 2020/21 wurde seitens der Politik in den Sitzungen des Finanzausschusses und des Ausschusses für Schule, Familie, Sport und Kultur der Wunsch geäußert, die Kalkulation für die sonstigen Tageseinrichtungen jährlich durchzuführen, um eine evtl. Erhöhung für die Eltern moderat ausfallen zu lassen und Preissteigerungen sehr zeitnah weiterzugeben.

Die turnusmäßige Kalkulation der Gebühren wurde durch den FD Finanzen vorgenommen.

Die Satzung wurde entsprechend angepasst.

Siehe dazu auch Vorlage 54/2024 (Gebührenkalkulation und Gebührenanpassung bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen -Nachmittagsbetreuung- der Stadt Hessisch Oldendorf).

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Anlagen:

Gebührensatzung bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen

Satzung
über die Erhebung von Benutzungsgebühren
bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen
(Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf

Aufgrund der §§ 10,11, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 90 Sozialgesetzbuch VIII – Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG), und des § 5 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 20.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Benutzungsgebühr

- (1) Die Stadt Hessisch Oldendorf erhebt für die Benutzung der in ihrer Trägerschaft stehenden sonstigen Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) eine Benutzungsgebühr.
- (2) Die monatliche Gebühr wird wie folgt festgesetzt:

für eine 3 stündige Betreuung an 5 Wochentagen: **131,00 €**
tägl. von 13.00 – 16.00 Uhr

für eine 4 stündige Betreuung an 5 Wochentagen: **175,00 €**
tägl. von 13.00 – 17.00 Uhr

§ 2
Gebührenermäßigung

Besuchen Geschwisterkinder gleichzeitig eine Nachmittagsbetreuung an einer Grundschule in der Trägerschaft der Stadt Hessisch Oldendorf, verringert sich für diesen Zeitraum die Gebühr für das jüngere Kind um 50%, wird ein 3. oder weiteres Kind gleichzeitig betreut, ist hierfür keine Gebühr zu zahlen.

§ 3
Härtefälle

Ergibt sich aus der Anwendung dieser Gebührensatzung eine unbillige Härte, so kann die Stadt Hessisch Oldendorf auf Antrag eine Billigkeitsregelung treffen.

§ 4
Gebührensschuldner

Gebührensschuldner sind die Sorgeberechtigten, deren Kinder die Nachmittagsbetreuung an den Grundschulen in Anspruch nehmen.

§ 5 Gebührenerhebung

- (1) Erhebungszeitraum für die Betreuungsgebühr ist das jeweilige Betreuungsjahr. Es beginnt unabhängig von Ferienzeiten am 01.08. eines Kalenderjahres und endet am 31.07. des folgenden Jahres.
- (2) Die Gebührenpflicht entsteht mit dem 1. des Monats, in dem das Kind in die sonstige Tageseinrichtung aufgenommen wird, und endet mit Ablauf des Monats, zu welchem rechtmäßig gekündigt worden ist. Abweichend hiervon beginnt die Gebührenpflicht am 1. des folgenden Monats, wenn das Kind ab dem 16. eines Monats aufgenommen wird.
- (3) Die Gebühr wird durch Bescheid erhoben und ist zum 1. eines jeden Monats im Voraus zu entrichten.
- (4) Die Gebühr ist grundsätzlich auch dann in voller Höhe zu entrichten, wenn das Kind der Betreuung fernbleibt (z.B. Krankheit) und auch während der Schließung in den Ferienzeiten.
- (5) Kostenentgelte für ein tägliches Mittagessen und Getränke werden zusätzlich erhoben. Das Getränkegeld wird anteilig für das jeweilige Kindergartenjahr in einer Summe als Jahresgebühr erhoben.
Endet die Gebührenpflicht werden zu viel gezahlte Beträge auf Antrag erstattet.
- (6) Für verspätetes Abholen der Kinder wird für den erhöhten Betreuungsaufwand pro angefangene Viertelstunde eine Gebühr in Höhe von 8,00 € fällig.
- (7) Bei ersatzloser Schließung der sonstigen Tageseinrichtung wegen eines Streiks für mindestens drei aufeinander folgende Betreuungstage erfolgt eine Neufestsetzung der Gebühr ab dem ersten Tag der Schließung in Höhe des jeweils maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen monatlichen Betreuungstagen.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Platzes in einer anderen Gruppe, auch in einer Notgruppe, ist Ersatz im Sinne des vorherigen Absatzes.

Die Gebühr wird ab dem ersten Tag in Höhe der Inanspruchnahme des maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr neu festgesetzt. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen Betreuungstagen.

Die Erstattung erfolgt von Amts wegen.

Erstattungsberechtigt sind natürliche Personen, die die Beiträge geleistet haben.

- (8) Bei
 - einer behördlich angeordneten Schließung der sonstigen Einrichtungen durch das Gesundheitsamt für mindestens drei aufeinander folgende Betreuungstage oder
 - angeordneten Schließungen der sonstigen Tageseinrichtungen für mindestens drei aufeinander folgende Betreuungstage (z.B. aufgrund von Bund-/Landes- oder Kreisverordnungen; Entscheidungen der Verwaltung als Träger etc., die bei „Nichtschließung“ eine Beeinträchtigung des Wohles und der Gesundheit der Kinder, ihrer Sorgeberechtigten sowie des Personals zur Folge haben könnten)

erfolgt eine Neufestsetzung der Gebühr ab dem ersten Tag der Schließung in Höhe des maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen monatlichen Betreuungstagen.

Die Erstattung erfolgt von Amtswegen.

Erstattungsberechtigt sind natürliche Personen, die die Beträge geleistet haben.

Die Inanspruchnahme einer möglichen Notbetreuung wird nicht gebührenfrei angeboten. Die Gebühr wird ab dem ersten Tag der Inanspruchnahme in Höhe des maßgeblichen Tagessatzes gemessen an der zu diesem Zeitpunkt zu entrichtenden Monatsgebühr neu festgesetzt. Die Berechnung erfolgt „taggenau“ nach den tatsächlichen Betreuungstagen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf vom 15.06.2023 außer Kraft.

Hessisch Oldendorf, den
Stadt Hessisch Oldendorf

Oenelcin
Bürgermeister

Stadt Hessisch Oldendorf
Bürgermeister

zuständig: Tarik Oenelcin

Az.: bgm/he-kn

Vorlage-Nr.	63/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	14.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Betriebsausschuss des Abwasserbetriebes und des Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf	12.06.2024	
Verwaltungsausschuss	13.06.2024	
Rat	20.06.2024	

**Punkt: Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf
- Abberufung des Betriebsleiters**

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsleiter des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf, Bereich Technische Leitung, Herr Alexander Blank wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf zur Versetzung des Beamten zu einem Dienstherrn eines anderen Bundeslandes - mit Ablauf des 31.07.2024 abberufen.

Sachdarstellung:

Der Leiter der Technischen Betriebe der Stadt Hessisch Oldendorf, Herr Alexander Blank wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf - zu einem Dienstherrn eines anderen Bundeslandes auf eigenen Wunsch versetzt.

Aus diesem Grund liegt gleichzeitig die Abberufung des Betriebsleiters gem. § 8 der Betriebssatzung für den Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf in der Entscheidungskompetenz des Rates.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Stadt Hessisch Oldendorf
Bürgermeister

zuständig: Tarik Oenelcin

Az.: bgm/he-kn

Vorlage-Nr.	64/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	14.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Betriebsausschuss des Abwasserbetriebes und des Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf	12.06.2024	
Verwaltungsausschuss	13.06.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Bestellung von Herrn Nils Kreber zum Betriebsleiter des Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

Herr Nils Kreber wird mit Wirkung vom 01.08.2024 zum Betriebsleiter des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf bestellt.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf ist gem. § 8 der Betriebssatzung des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf für die Bestellung des Betriebsleiters zuständig.

Der Bürgermeister schlägt dem Rat vor, Herrn Kreber zum Betriebsleiter zu bestellen.

Herr Kreber wird die Leitungsfunktionen in alleiniger Verantwortung übernehmen.

Die Stellvertretung des Betriebsleiters wird zukünftig von Frau Susanne Hellmann ausgeübt. Eine Aufteilung der stellvertretenden Betriebsleitung nach Bereichen (technisch und kaufmännisch) erfolgt zukünftig nicht mehr.

Die innere Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung, der Stellvertretung und im Verhältnis zu der Stadt Hessisch Oldendorf regelt der Bürgermeister in eigener Verantwortung entsprechend der Regelungen der Betriebssatzung des Eigenbetriebs.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

**Stadt Hessisch Oldendorf
Bürgermeister**

zuständig: Stabstellenleiterin Sarah Brockmann

Az.: bro-sp

Vorlage-Nr.	65/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	14.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Verwaltungsausschuss	13.06.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Besetzung des Infrastrukturrates für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf (§ 11 des Konzessionsvertrages)

Beschlussvorschlag:

Der Infrastrukturrat für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf wird mit Herrn Nils Kreber als leitendem Bediensteten der Stadt Hessisch Oldendorf besetzt.

Sachdarstellung:

Gemäß § 11 des Wegenutzungsvertrages für das Stromversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung in der Stadt Hessisch Oldendorf (Stromkonzessionsvertrag) vereinbaren die Vertragsparteien auf Verlangen der Stadt die Gründung eines netzbezogenen Infrastrukturbeirates.

Seitens der Stadt Hessisch Oldendorf wurden die Stadtwerke Hameln gebeten, eine entsprechende Beiratsordnung für den Infrastrukturrat zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 11 Konzessionsvertrag ist Gegenstand der Beratung des Infrastrukturrates die gemeinsame offene und transparente Beratung und Diskussion von für die Stadt wichtigen Entscheidungen hinsichtlich eines versorgungssicheren, verbraucherfreundlichen, umweltverträglichen und zunehmend auf erneuerbare Energien ausgerichteten Netzbetriebes im Sinne von § 1 EnWG.

Das EVU wird daher auch in den Beratungen und Diskussionen sein Investitions- und Instandhaltungskonzept vorlegen und erläutern sowie sich hierüber mit den Vertretern der Stadt abstimmen.

Zudem wird das EVU im Infrastrukturrat über die Umsetzung des Netzbewirtschaftungskonzeptes und über die Umsetzung von Kundenstandards und anderer Maßnahmen für die Einhaltung eines Corporate Governance berichten.

Bei der Besetzung des Gremiums mit leitenden Mitarbeitern der Verwaltung hat der Bürgermeister gemäß § 138 Abs. 2 NKomVG auf seine Nominierung verzichtet und hierfür den Allgemeinen Vertreter des Bürgermeisters, Herrn Benjamin Hamfler vorgeschlagen.

Neben Herrn Benjamin Hamfler soll der Infrastrukturrat für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf auch mit Herrn Nils Kreber als leitendem Bediensteten im Infrastrukturrat besetzt werden. Darüber hinaus ist der Infrastrukturrat mit folgenden Ratsmitgliedern besetzt:

1. Kai-Uwe Eggers
2. Sven Sattler
3. Günter Kuhnert
4. Karlheinz Gottschalk
5. Cord Möller

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Stadt Hessisch Oldendorf

zuständig: Susanne Hellmann

Az.: AB/he

Vorlage-Nr.	74/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	17.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Betriebsausschuss des Abwasserbetriebes und des Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf	12.06.2024	8
Verwaltungsausschuss	13.06.2024	
Rat	20.06.2024	

Punkt: Vertrag zur Übertragung des Vermögens nach Umwandlungsgesetz zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH und der Stadt Hessisch Oldendorf

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vermögensübertragungsvertrag zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH (übertragende Gesellschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656, und der Stadt Hessisch Oldendorf (übernehmende Körperschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, Teil A der Urkunde, wird zugestimmt.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Verzichtserklärungen (unter Teil C II. der Urkunde aufgeführt) abzugeben.

Sachdarstellung:

Die Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH (kurz KAG) wurde 1997 von zwei Gesellschaftern gegründet. Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehört die Unterhaltung, der Betrieb und die Erweiterung der Kläranlage, sowie das Erbringen von Abwasserbeseitigungsleistungen an Ihre Gesellschafter. Nach dem Ausscheiden des Mitgeschafter im August 2018 liegt das Vermögen der Gesellschaft zu 100 % in der Hand der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Geschäftsanteil der KAG ist im Vermögen des Eigenbetriebs Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt

Hessisch Oldendorf (kurz Abwasserbetrieb oder AB) ausgewiesen. Der Abwasserbetrieb übernimmt seit 2017 auch die Betriebsführung der GmbH.

Die Erwartungen, die sich mit der Übertragung der Aufgaben in eine private Rechtsform in 1997 verbunden haben, unterliegen dem Wandel. Nach umfangreicher Prüfung und Bewertung u. a. der derzeitigen Organisation- und Rechtsformen, der möglichen Synergieeffekte und der Beurteilung der steuerrechtlichen Gesichtspunkte kommen Verwaltungsleitung, Betriebsleitung und Geschäftsführung der GmbH zu dem Ergebnis, dass die Zusammenführung beider Unternehmen erfolgen sollte. Dabei wird das Vermögen der KAG in den Abwasserbetrieb überführt.

Der Betriebsausschuss des Abwasserbetriebs und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf wurde in verschiedenen Sitzungen im Vorfeld in die Entscheidungsfindung eingebunden.

Der Vertrag über eine Vermögensübertragung nach dem Umwandlungsrecht wurde durch den Notar Dr. Ulrich Hartmann, Minden, im Entwurf (Fassung vom 13.05.2024) aufgestellt und liegt der Vorlage zur Kenntnis bei.

Er enthält unter Punkt A die Bestimmungen zur Übertragung des Vermögens der Gesellschaft (KAG) einschließlich des vorhandenen Grundbesitzes (Punkt D) in die hoheitliche Sphäre der Stadt/des Eigenbetriebs. Dazu sind die erforderlichen Beschlüsse der Gesellschaft (Punkt B) und des Rates (Punkt C), der Antrag auf Grundbuchberichtigung (Punkt D) und die Anmeldung zum Handelsregister aufgezeigt.

Damit die Vermögensübertragung rückwirkend zum 01.01.2024 greift, ist die Anmeldung des Verschmelzungs- und Übertragungsvorgangs zum Handelsregister bis zum 31.08.2024 vorgesehen.

Umweltrelevanz: keine

Alexander Blank
Betriebsleiter

Bürgermeister	GB	FBL I	SachbearbeiterIn

Anlagen:

Entwurf des Übertragungsvertrags in der Fassung vom 13.05.2024



Verhandelt

in Minden am

2024

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Ulrich Hartmann

mit dem Amtssitz in Minden

erscheinen heute:

1. Frau Susanne Hellmann, geb. am [REDACTED],
wohnhaft in Hessisch Oldendorf,
deutsche Staatsangehörige,

die erklärt, im Folgenden nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656,

2. Herr Tarik Oenelcin, geb. am [REDACTED],
wohnhaft in Hessisch Oldendorf,
deutscher Staatsangehöriger,

der erklärt, im Folgenden nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als
Bürgermeister der Stadt Hessisch Oldendorf.

Die Erschienenen weisen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer
Personalausweise.

Die Erschienenen erklären, wie im Urkundseingang angegeben zu handeln.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7
BeurkG wird von den Erschienenen verneint.

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit aufgrund heutiger elektronischer
Einsichtnahme beim AG Hannover in das Handelsregister HRB 100656, dass dort die
Firma Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH mit dem Sitz in Hessisch
Oldendorf eingetragen und die Erschienene zu 1. einzelvertretungsberechtigte und von
den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin der vorgenannten
Gesellschaft ist.

Die Beteiligten bitten sodann um die Beurkundung des Nachfolgenden

Vertrages über eine Vermögensübertragung nach Umwandlungsrecht.

A. Übertragungsvertrag

zwischen

der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH mit dem Sitz in Hessisch
Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656,

- nachfolgend als „**übertragende Gesellschaft**“ bezeichnet -,

und

der Stadt Hessisch Oldendorf, verwaltungsansässig: Steinbrinksweg 1, 31840
Hessisch Oldendorf,

- nachfolgend als „**übernehmende Körperschaft**“ bezeichnet -.

Präambel:

1. An der übertragenden Gesellschaft ist als alleinige Gesellschafterin die
übernehmende Körperschaft mit zwei Geschäftsanteilen im Nennwert von
51.000,00 DEM (Nr. 1) und 49.000,00 DEM (Nr. 2) an dem insgesamt 100.000,00
DEM betragenden Stammkapital beteiligt.

Das Stammkapital ist nach Angaben der Beteiligten voll erbracht. Die übertragende Gesellschaft hat nach Angaben der Beteiligten Grundbesitz, konkret eingetragen beim AG Hameln Grundbuch von Hessisch Oldendorf Blatt 3924. Mit dem vorliegenden Vertrag soll das Vermögen der Gesellschaft zukünftig in die hoheitlichen Sphäre des Eigenbetriebes „Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf“ überführt und dort bilanziert werden.

§ 1 Vermögensübertragung

- (1) Die übertragende Gesellschaft überträgt ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten im Wege der Vermögensübertragung unter Auflösung ohne Abwicklung und ohne Gewährung von Gesellschaftsrechten gem. §§ 174, 176 Abs. 1 UmwG (Vollübertragung) an die übernehmende Körperschaft.
- (2) Die übertragende Gesellschaft verpflichtet sich, sowohl über ihr Vermögen in seiner Gesamtheit als auch über die einzelnen zu ihrem Vermögen gehörigen Positionen bis zur Wirksamkeit der Vermögensübertragung nur im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsgangs oder mit Einwilligung der übernehmenden Körperschaft zu verfügen.

§ 2 Art und Höhe der Gegenleistung

Im Hinblick darauf, dass die übernehmende Körperschaft alleinige Gesellschafterin der übertragenden Gesellschaft ist, wird in entsprechender Anwendung von §§ 20 Abs. 1 Ziff. 3., 2. Alt., 54 Abs. 1 S. 3 UmwG zur Durchführung der Vermögensübertragung auf eine Anteilsgewährung bzw. Abfindung verzichtet. Somit entfallen die Angaben über den Umtausch der Anteile (§ 5 Abs. 1. Nr. 2 bis 5) gem. § 176 II UmwG. Die Übertragung des Vermögens erfolgt daher ohne Gegenleistung.

§ 3 Übertragungstichtag und Bilanzierung

- (1) Die Vermögensübertragung erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum 01.01.2024, 00:00 Uhr (handelsrechtlicher Übertragungstichtag). Von diesem Zeitpunkt an gelten alle Handlungen und Geschäfte der übertragenden Gesellschaft als für Rechnung der übernehmenden Körperschaft vorgenommen.
- (2) Für handelsrechtliche Zwecke wird der Vermögensübertragung die handelsrechtliche Bilanz aus dem von der Gesellschafterversammlung der übertragenden Gesellschaft festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023, 24:00 Uhr als Schlussbilanz zugrunde gelegt. Demzufolge übernimmt die übernehmende Körperschaft die auf sie übergehenden Aktiva, Passiva, Vertrags- und sonstigen Rechtsverhältnisse für handelsrechtliche Zwecke mit den in der Schlussbilanz gemäß Abs. (4) angesetzten Werten.
- (3) Steuerlicher Übertragungstichtag ist der 31.12.2023, 24:00 Uhr.
- (4) Die Übertragung erfolgt handelsrechtlich nach § 24 UmwG und steuerrechtlich nach §§ 11 Abs. 2 Satz 1, 12 Abs. 1 Satz 1 UmwStG zum jeweiligen Teilwert. Ändert sich bei der übertragenden Gesellschaft aufgrund einer steuerlichen

Außenprüfung oder anderer bindender Anforderungen der Finanzverwaltung für Zeiträume bis zum Übertragungstichtag der steuerliche Wertansatz des übergehenden Vermögens, so wird die übernehmende Körperschaft in ihrer Steuerbilanz den geänderten Wertansatz fortführen.

- (5) Führen steuerliche Veranlagungen bei der übertragenden Gesellschaft zu einer Änderung steuerlicher Wertansätze für Zeiträume bis zum handelsrechtlichen Übertragungstichtag, so hat dies keinen Einfluss. Ein etwaiges Mehr- oder Wenigerergebnis steht der übernehmenden Körperschaft zu.

§ 4

Barabfindungsangebot

Die Stadt Hessisch Oldendorf als alleinige Gesellschafterin hat auf ein Barabfindungsangebot gemäß § 176 Abs. II. S. 4, i.V. mit § 29 UmwG verzichtet. Die Unterbreitung eines derartigen Angebotes durch die übernehmende Körperschaft ist daher nicht notwendig.

§ 5

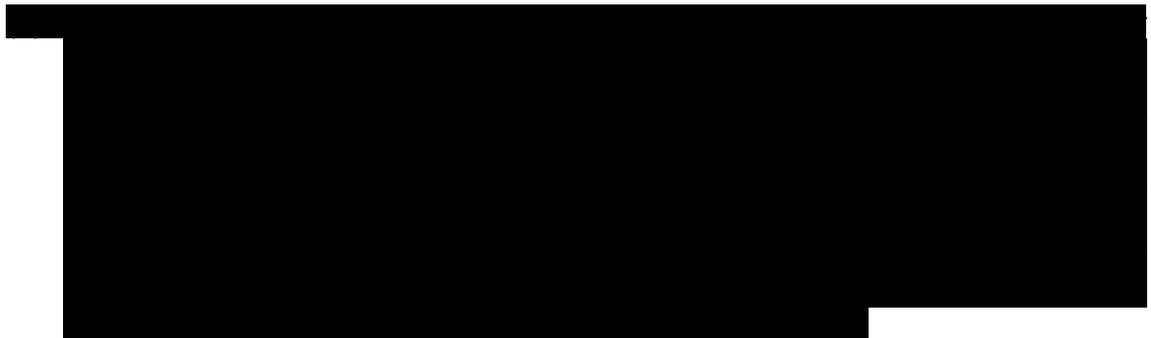
Besondere Vorteile und Rechte

Keinem Mitglied eines Vertretungsorgans oder eines Aufsichtsorgans der an der Vermögensübertragung beteiligten Rechtsträger oder sonstigen Personen i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG werden besondere Rechte gewährt.

§ 6

Folgen der Vermögensübertragung für Arbeitnehmer bzw. deren Vertretung

- (1) Die übertragende Gesellschaft beschäftigt 
- (2) Bei der übertragenden Gesellschaft besteht kein Betriebsrat.





- (5) Bei der übernehmenden Körperschaft besteht ein Personalrat.
- (6) Dem betroffenen Personalrat wurde der vorliegende Vermögensübertragungsvertrag am 07.05.2024 zugeleitet (§ 5 Abs. 1 Nr. 9, Abs. 3 UmwG).

§ 7

Vermögensübertragungsbericht, Vermögensübertragungsprüfung

Auf die Erstellung eines besonderen Vermögensübertragungsberichtes sowie eine Vermögensübertragungsprüfung wird ausdrücklich verzichtet.

§ 8

Aufsichtsbehördliche Genehmigung

Auf Befragung des Notars geben die Vertragsbeteiligten an, dass die hier vereinbarte Vermögensübertragung nach § 152 NKomVG keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

§ 9

Kosten

Die durch diesen Vertrag und seinen Vollzug entstehenden Kosten trägt die übernehmende Körperschaft.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Die Vermögensübertragung wird mit ihrer Eintragung ins Handelsregister Gesellschaft wirksam (§ 20 UmwG)
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der notariellen Beurkundung. Dies gilt auch für eine Änderung dieses Absatzes.
- (3) Sollten die Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder zum Teil unwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit bzw. Durchführbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt verlieren, soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon nicht berührt werden. Unwirksame und/oder undurchführbare Bestimmungen sollen durch Regelungen ersetzt werden, die rechtswirksam dem am nächsten kommen, was die Parteien dieses Vertrages gewollt haben oder nach Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss dieses Vertrages die Unwirksamkeit und/oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung dieses Vertrages bedacht hätten. Gleiches gilt für durch den Vertrag offengelassene Regelungslücken.

B. Gesellschafterbeschluss der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH

I. Gesellschafterbeschluss

Der Erschienene zu 2., als gesetzlicher Vertreter der Stadt Hessisch Oldendorf erklärt:

Unter Verzicht auf die Einhaltung aller durch Gesetz und/oder Gesellschaftsvertrag für die Einberufung, Vorbereitung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen vorgesehenen Form- und Fristvorschriften halte ich hiermit eine Gesellschafter-

versammlung der der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH ab und beschließe das Folgende:

Dem Vermögensübertragungsvertrag

zwischen

der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH (übertragende Gesellschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656,

und

der Stadt Hessisch Oldendorf (übernehmende Körperschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf,

vom heutigen Tage unter Teil A dieser Urkunde wird zugestimmt.

II. Verzichtserklärungen

Sodann erklärt der Erschienenene zu 2:

- (1) Die Stadt Hessisch Oldendorf als alleinige Gesellschafterin der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH verzichtet auf ein Barabfindungsangebot i. S. d. § 29 UmwG.
- (2) Die Stadt Hessisch Oldendorf verzichtet auf das Recht, den vorstehenden Gesellschafterbeschluss anzufechten, insbesondere wird darauf verzichtet, gegen die Wirksamkeit dieses Beschlusses Klage zu erheben.
- (3) Die Stadt Hessisch Oldendorf als Alleingesellschafterin der übertragenden Gesellschaft verzichtet ferner auf
 - a) die Übersendung des Entwurfs des Vermögensübertragungsvertrages nach § 47 UmwG;
 - b) die Einhaltung der Verpflichtungen zur Ankündigung, Auslegung und Auskunftserteilung nach § 49 UmwG;
 - c) die Erstattung eines Vermögensübertragungsberichts nach § 8 Abs. 3 UmwG;
 - d) die Prüfung des Vermögensübertragungsvertrages durch einen Vermögensübertragungsprüfer nach § 9 Abs. 3 UmwG und § 48 UmwG;
 - e) eine Klage gegen die Wirksamkeit des Vermögensübertragungsbeschlusses nach § 16 Abs. 2 S. 2 UmwG;
 - f) alle sonstigen Förmlichkeiten, auf die von Gesetzes wegen verzichtet werden kann.

C. Genehmigung der Stadt Hessisch Oldendorf und Verzichtserklärungen

I. Genehmigung

Der Erschienenene zu 2. als gesetzlicher Vertreter der Stadt Hessisch Oldendorf erklärt:

1. Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung vom _____ dem unter Teil A dieser Urkunde geschlossenen Vermögensübertragungsvertrag vom heutigen Tage

zwischen

der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH (übertragende Gesellschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656,

und

der Stadt Hessisch Oldendorf (übernehmende Körperschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf,

wird zugestimmt.

Ein Auszug aus dem Sitzungsprotokoll ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

II. Verzichtserklärungen

Der Erschienene zu 2. als gesetzlicher Vertreter der Stadt Hessisch Oldendorf erklärt weiter:

- (1) Die Stadt Hessisch Oldendorf verzichtet auf das Recht, den vorstehenden Gesellschafterbeschluss anzufechten, insbesondere wird darauf verzichtet, gegen die Wirksamkeit dieses Beschlusses Klage zu erheben.
- (2) Die Stadt Hessisch Oldendorf als Alleingesellschafterin der übertragenden Gesellschaft verzichtet ferner auf
 - a) die Übersendung des Entwurfs des Vermögensübertragungsvertrages nach § 47 UmwG;
 - b) die Einhaltung der Verpflichtungen zur Ankündigung, Auslegung und Auskunftserteilung nach § 49 UmwG;
 - c) die Erstattung eines Vermögensübertragungsberichts nach § 8 Abs. 3 UmwG;
 - d) die Prüfung des Vermögensübertragungsvertrages durch einen Vermögensübertragungsprüfer nach § 9 Abs. 3 UmwG und § 48 UmwG;
 - e) eine Klage gegen die Wirksamkeit des Vermögensübertragungsbeschlusses nach § 16 Abs. 2 S. 2 UmwG;
 - f) alle sonstigen Förmlichkeiten, auf die von Gesetzes wegen verzichtet werden kann.

D. Grundbuchberichtigung

1. Die Beteiligten beantragen bereits jetzt die Berichtigung des Grundbuches von Hessisch Oldendorf Blatt 3924 im Hinblick auf die Gesamtrechtsnachfolge der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH zur Stadt Hessisch Oldendorf nach Wirksamwerden der Vermögensübertragung.

2. Sie weisen den beurkundenden Notar an, dem Grundbuchamt zum Vollzug des Grundbuchberichtigungsantrags eine auszugsweise Ausfertigung dieses Vertrages zu erteilen.

E. Sonstiges, Notarhinweise

1. Der Notar belehrt die Beteiligten über den weiteren Verfahrensablauf bis zum Wirksamwerden der Vermögensübertragung (§ 20 Abs. 1 UmwG), weist auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens und die Rechtsfolgen der Vermögensübertragung hin, insbesondere auch darauf, dass den Gläubigern der an der Vermögensübertragung beteiligten Rechtsträger auf Anmeldung und Glaubhaftmachung von Forderungen nach Maßgabe des § 22 UmwG Sicherheit zu leisten ist.
2. Der Notar belehrt die Beteiligten ferner über die Unwiderruflichkeit der Verzichtserklärungen und über deren Wirkungen sowie darüber, dass durch diese Erklärungen die Ausübung von Gesellschafterrechten bei der vorstehenden Vermögensübertragung beeinträchtigt werden kann.
3. Zum Vollzug dieser Urkunde ist eine gesonderte Handelsregisteranmeldung bei der übertragenden Gesellschaft erforderlich.
4. Der beurkundende Notar weist die Beteiligten darauf hin, dass er über die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht beraten könne. Dieses ist Aufgabe von Finanzämtern und Steuerberatern.

F. Vollmacht

Die Unterzeichner bevollmächtigen hiermit den beurkundenden Notar bzw. seinen Vertreter im Amt sowie die Notariatsangestellte [REDACTED], sämtlich geschäftsansässig Hahler Straße 16, 32427 Minden, und zwar jeden für sich allein und jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Anträge zu stellen bzw. alle Erklärungen abzugeben sowie alle Anträge und Erklärungen abzuändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, soweit es für die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung dieser Urkunde erforderlich ist. Dem Handelsregister und dem Grundbuchamt gegenüber ist diese Vollmacht unbeschränkt. Der Notar bzw. sein Vertreter im Amt ist befugt, die Anträge aus dieser Urkunde einzeln oder getrennt zum Vollzug einzureichen und zu stellen. Die vorgenannten Mitarbeiter/innen können von dieser Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch machen; sie sind von jeglicher Haftung und Inanspruchnahme freigestellt.

Vorstehendes Protokoll sowie die Anlage 1 und 2 wurden den Erschienenen von dem Notar vorgelesen und sodann das Protokoll und die Anlagen von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterzeichnet:

**Stadt Hessisch Oldendorf
Bürgermeister**

zuständig: Tarik Oenelcin

Az.: bgm/he-kn

Vorlage-Nr.	66/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	14.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Verwaltungsausschuss	13.06.2024	
Rat	20.06.2024	

**Punkt: Vertretung der Stadt Hessisch Oldendorf in Unternehmen und Einrichtungen
- Organisation der Leitungsstrukturen in der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH**

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- (1) Die Bestellung von Herrn Alexander Blank zum Geschäftsführer der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH wird aufgehoben.
- (2) Herr Nils Kreber wird als Geschäftsführer der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH bestellt.

Sachdarstellung:

Die Stadt Hessisch Oldendorf ist als Mehrheitsgesellschafterin an der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH beteiligt. Aus diesem Grund kann der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf den Vertreterinnen und Vertretern der Kommune in einer Gesellschafterversammlung Weisungen gem. § 138 Abs. 1 NKomVG erteilen. Von dieser Möglichkeit soll mit der o. g. Beschlussfassung Rechnung getragen werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit, insbesondere der Regelung der Vertretungs- und Verhinderungsfunktionen hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in 2015 im Bereich der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH zweigleisige Leitungsstrukturen eingeführt. Herr Kreber wird die Geschäftsführung neben Frau Hellmann wahrnehmen. Die Zuständigkeiten der Geschäftsführung werden durch eine

Geschäftsordnung oder durch von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung erteilten Weisungen geregelt.

Der o. g. Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates zur Versetzung eines Beamten zu einem anderen Dienstherrn eines anderen Bundeslandes.

Auf die zur Beschlussfassung vorgelegten personellen Veränderungen im Bereich der Leitungsstrukturen des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf wird verwiesen.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich I

zuständig: C. Kronenberg

Az.: ck-ak

Vorlage-Nr.	2/2024 - 1
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	22.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Rat	20.06.2024	

Punkt: Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen an die Stadt H.O.

Beschlussvorschlag:

Die seitens

1. des Fördervereins der Grundschule am Rosenbusch e.V. geleistete Sachspende einer PEWETA Außen-/Nebenuhr im Wert von 1.503,08 € für die Grundschule am Rosenbusch (Überschreitung der Wertgrenze),
2. der Gutsverwaltung Diers-Möller GbR geleistete Spende i.H.v. 100,00 € für die Ortswehr Hessisch Oldendorf (Überschreitung der Wertgrenze),
3. des Fördervereins Baxmannbad e.V. in Aussicht gestellte Spende für die Anschaffung einer Bank ohne Rückenlehne der Firma Erlau für die Wärmehalle, einer Netzanlage für das Volleyballfeld, eines Haartrockners vor den Duschen im Eingangsbereich, diverser Schwimmhilfen und evtl. weiterer Kleinteile im Wert von 8.500,00 € für das Baxmannbad,
4. des Vereins der Freunde und Förderer des Kindergartens Hessisch Oldendorf e.V. geleistete Sachspende eines Gokarts und eines Parcours im Wert von 1.400,00 € für die Kita Wilde Wiese (Überschreitung der Wertgrenze),
5. der Volksbank Hameln-Stadthagen eG geleistete Sachspende von einem Weber Kinderbus im Wert von 3.760,00 € für die Kinderkrippe Hessisch Oldendorf,
6. der Sportfreunde Höfingen e.V. in Aussicht gestellte Sachspende des Sportheims in Höfingen im Wert von 61.061,00 €,

werden gem. § 111 Abs. 7 NKomVG angenommen.

Sachdarstellung:

Die Unbedenklichkeit im Hinblick auf die Wahrnehmung wirtschaftlicher Interessen oder anderweitiger Vorteilsnahmen durch die Zuwender*innen kann bejaht werden.

Gemäß § 111 Abs. 7 NKomVG entscheidet über die Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen der Rat, der gemäß Beschluss vom 10.12.2009 diese Entscheidung an den VA nach § 26 Abs. 2 KomHKVO in der zurzeit gültigen Fassung mit einem Wert von über 100,00 Euro bis zu höchstens 2.000,00 Euro delegiert hat.

Nach § 26 Abs. 3 KomHKVO entscheidet vom Zeitpunkt der Überschreitung der Wertgrenze an, dass unter Zugrundelegung der Höhe des Gesamtwertes der Zuwendungen zuständige Organ, wenn ein*e Geber*in in einem Haushaltsjahr mehrere Zuwendungen leistet.

Umweltrelevanz: keine

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
2211010	3148000	Grundschule Hessisch Oldendorf		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
1233210	3148000	Brandbekämpfung/ Bevölkerungsschutz		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
2216010	3148000	Freibad Hessisch Oldendorf		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	569,05 €	0,00	0,00	0,00

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
2212152	3148000	Kinderkrippe Wilde Wiese		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
2212029	3148000	Kindergarten Wilde Wiese		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
2212150	3148000	Kinderkrippe Hessisch Oldendorf		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
4101015	242000	Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Projektkosten werden eingehalten.

Projektkosten werden nicht eingehalten.

Begründung:

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

**Stadt Hessisch Oldendorf
Stabsstelle des Bürgermeisters**

zuständig: Anja Knoke

Az.: Stabsstelle-kn

Vorlage-Nr.	78/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	30.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Rat	20.06.2024	

Punkt: Antrag der Gruppe CDU/FDP auf Förderung von Schwimmkursen in den Schwimmbädern in Hessisch Oldendorf

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 28.05.2024 beantragt die Gruppe CDU/FDP im Rat der Stadt Hessisch Oldendorf die Förderung von Schwimmkursen in den Schwimmbädern in Hessisch Oldendorf.

Gem. § 5 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Rat, den Verwaltungsausschuss, die Ratsausschüsse und die Ortsräte entscheidet der Rat darüber, welchem Ausschuss die Anträge zur Vorbereitung überwiesen werden sollen.

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Anlagen:

Antrag der Gruppe CDU/FDP auf Förderung von Schwimmkursen



Gruppe CDU/FDP im Stadtrat Hessisch Oldendorf

An den
Bürgermeister der Stadt Hessisch Oldendorf

Herrn Tarik Oenelcin

Ihre Nachricht von:

Ihr Zeichen:

Hessisch Oldendorf, 28. Mai 2024

Antrag: Aktives Fördern von Schwimmkursen in den Schwimmbädern in Hessisch Oldendorf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Oenelcin,

die Gruppe CDU/FDP beantragt, dass die Schwimmkurse in den Hessisch Oldendorfer Schwimmbädern in geeigneter Weise finanziell gefördert werden.

Sachverhalt:

In trauriger Regelmäßigkeit liest und hört man in den Medien, dass es in Deutschland immer mehr Kinder und Jugendliche gibt, die nicht oder nicht richtig schwimmen können. Häufig kommt es dadurch zu gefährlichen und sogar lebensbedrohlichen Situationen in Schwimmbädern oder Badeseen.

Im Stadtgebiet Hessisch Oldendorf haben wir mit dem städtischen Baxmannbad sowie den vereinsgeführten Bädern Süntelbad Haddessen und Waldbad Rohden drei Freibäder, in denen bereits jetzt eine großartige Arbeit geleistet wird und vielen Kindern durch die Schwimmkurse eine sichere Grundlage für Ihr Leben mitgegeben wird.

Am 10 Mai 2024 gab es in der Dewezet einen Artikel zu den Hamelner Schwimmbädern: „Keine kostenlosen Schwimmkurse mehr“, in dem es heißt, die Fördermöglichkeiten durch das Land Niedersachsen seien stark gekürzt worden, ein kostendeckendes Schwimmangebot sei dadurch nicht mehr möglich. Über die Kommunikation des Waldbades Rohden in den sozialen Medien mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass für einen Schwimmkurs 75,-- € pro Kind aufgerufen werden.

Wir sind der Meinung, dass mit der Reduzierung der Fördermittel durch das Land Niedersachsen ein falsches Signal gesetzt wird. Wir möchten dahingehend unterstützen, dass sich die Stadt Hessisch Oldendorf finanziell engagiert, dass die Kosten für die Schwimmkurse für die Eltern niedrig gehalten werden können.

Aus diesem Grund beantragt die Gruppe CDU-FDP die Bereitstellung von 10.000 € im städtischen Haushalt für das aktive Fördern von Schwimmkursen in unseren 3 Bädern. Wir bitten die Verwaltung zu prüfen, ob

- a) eine finanzielle Förderung durch Restmittel aus Vorjahren bzw. über Umschichtungen im laufenden Haushalt realisiert werden kann
- b) eine einfache, unbürokratische Umsetzung der Förderung verwaltungsseitig für alle 3 Schwimmbäder kurzfristig für die Badesaison 2024 zu realisieren ist.

Wichtig ist der Gruppe CDU-FDP eine einfache und unbürokratische Dokumentation durch die Schwimmlehrer bzw. -bäder, die keinen großen Aufwand in der Praxis bedeutet. Eine Strichliste o. ä. wäre hierbei absolut ausreichend, da wir von der ehrlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit überzeugt sind.

Ziel des Antrages ist, die bereits bestehende Durchführung der Schwimmkurse zusätzlich wertzuschätzen. Wichtigstes Ziel allerdings ist es, die Zahl der „Nichtschwimmer“ deutlich zu verringern und so Badeunfälle möglichst zu vermeiden.

gez. Karlheinz Gottschalk

gez. Michael Kipp

Anlage 1: Dewezet Artikel vom 10. Mai 2024

Freitag, 10. Mai 2024
Seite 9
Dewezet Ham



Keine kostenlosen Schwimmkurse mehr

Preise sollen „human“ sein / Land hat Fördermittel reduziert

VON BIRTE HANSEN-HÖCHE

Während der Corona-Pandemie hatten Schulen und Schwimmbäder geschlossen, Schwimmunterricht gab es nicht. Die Folge: Viele Kinder konnten nicht schwimmen. Land und Kommunen reagierten mit Förderprogrammen, damit Kinder Schwimmen beigebracht bekamen. In diesem Jahr ist das anders – kostenlose Kurse werden in Hameln offenbar nicht mehr angeboten.

HAMELN. Was nichts kostet, ist nichts wert – ob dieser Spruch immer zutrifft, ist nicht sicher. Fest steht aber offenbar, dass Familien in diesem Jahr wieder für Kinder-Schwimmkurse in den Hamelner Freibädern Südbad und Waldbad zahlen müssen. Warum das so geplant ist, erklärt Tim Corinth, Geschäftsführer der Hamelner Aquasport GmbH. „Vollständig kostenlos“ werde nicht mehr gehen, sagt Tim Corinth, der mit der Aquasport GmbH für die Hamelner Bäder zuständig ist. In den vergangenen Jahren hat

te das Land Fördermittel bereitgestellt, die über die Landes- und Kreissportbunde verteilt wurden. Darüber konnten die Schwimmkurse finanziert werden. In diesem Jahr reicht die vom Land zur Verfügung gestellte Summe (1,7 Millionen Euro) nicht aus, um kostendeckend zu arbeiten, wie Henning Schillmöller, Sportreferent beim Kreissportbund Hameln-Pyrmont (KSB) vorrechnet. „Die antragsberechtigten Schwimmvereine und DLRG-Ortsgruppen können bis zu 600 Euro pro Kurs beantragen“, führt Henning Schillmöller aus. Die Summe sei „jedoch nicht kostendeckend“ für „qualifizierte Übungsleitende, Schwimmbadeintritt, Miete der entsprechenden Schwimmbahnen, Ausbildungsmaterial und anfallende Overheadkosten“. Vorher hat das Land mehr als das Doppelte – etwa 1500 Euro pro Kurs – gezahlt. In diesem Sommer also müssen

Familien wieder einen Beitrag aus eigener Tasche zahlen. Tim Corinth spricht von geplanten „humanen Preisen“ und bewegt sich gedanklich bei etwa 50 bis 60 Euro für 10 Einheiten. In Großstädten liegen die Preise deutlich darüber: In Berlin beispielsweise kostet eine Kursstunde 12,50 Euro. Eine Kursgebühr, so Corinth sinne-

mäßig, könne auch vielleicht dazu führen, dass nicht einfach mal eine Einheit ausgefallen lassen werde. Nach wie vor gilt: Viele Kinder können mit Ablauf ihrer Grundschulzeit nicht schwimmen, anders, als das Land es als Ziel definiert hat. Einige Grundschulen können den Schwimmunterricht personell nicht leisten. Ebenfalls gilt: Die Nachfrage nach den Schwimmkursen für Kinder „ist riesig“, so Tim Corinth,

immer noch. Kurse, die online zur Buchung eingestellt würden, seien schnell wieder weg. Im Rahmen der Schwimmern-Offensive haben 2600 Kinder in Hameln schwimmen gelernt. Unterstützt wurde die Offensive vom Hamelner Schwimmverein (HSV) und von der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG). Der HSV habe bereits wieder Bereitschaft signalisiert, sich zu engagieren, sagt Tim Corinth.

Wofür wurde das Geld in Niedersachsen genutzt?

Aus dem Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung kommt folgende Ausführung: „Um die Belastungen und Einschränkungen wenigstens teilweise zu kompensieren, wurde mit einem Gesamtvolumen von 25 Millionen Euro aus dem Covid-19-Sondervermögen das Programm ‚Startklar in die Zukunft für Kinder und Jugendliche‘ umgesetzt. Vor dem Hintergrund der Bedeutung der Schwimmfähigkeit hat das Sozialministerium im Rahmen des Sonderprogramms ‚Startklar in die Zukunft für Kinder und Jugendliche‘ den Baustein ‚Schwimmkurse‘ in das Programm aufgenommen. Hier wurden Mittel bereitgestellt, um Kindern die Teilnahme an möglichst kostenfrei-

en Schwimmkursen zu ermöglichen. Der Landessportbund hat gemeinsam mit dem Landesschwimmverband Niedersachsen und der DLRG über das Programm ‚Startklar in die Zukunft für Kinder und Jugendliche‘ mit den zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 2,54 Millionen Euro für Schwimmkurse und Qualifizierungen von Übungsleitenden sowie von 1,05 Millionen Euro für mobile Wassergewöhnungsangebote knapp 2000 Schwimmkurse mit über 11 300 Teilnehmenden organisiert. Ebenfalls wurden im Jahr 2022 insgesamt 145 Schwimmqualifizierungen durchgeführt, in denen knapp 2000 Teilnehmende ausgebildet wurden. Eine Verausgabung der Mittel war bis zum 30. Juni 2023 möglich.“

Anlage 2: Angebot Schwimmkurs Waldbad Rohden



SCHWIMMKURSE



Wo? Im Waldbad Rohden

Wer? Kinder ab 5 Jahren

Wann? 15. Juli – 26. Juli 2024

Kurs 1: 16.00 - 17.00 Uhr

Kurs 2: 17.00 - 18.00 Uhr

Kosten? 75€ pro Kind

Anmelden und Info:



PROTOKOLL

über die öffentliche Sitzung des **Rates** der Stadt Hessisch Oldendorf am **Donnerstag, 20. Juni 2024**, im KulTourismusForum, in 31840 Hessisch Oldendorf

Teilnehmer*innen:

Bürgermeister

Tarik Oenelcin

Ratsvorsitzender

Sven Sattler

SPD

1. stv. Ratsvorsitzender

Andreas Hage

Bündnis 90/DIE GRÜNEN

2. stv. Ratsvorsitzende

Astrid Bartling

CDU

Ratsmitglied

Sabine Aschenbach

SPD

- ab TOP 1 -

Jost Beckmann

SPD

Claus Clavey

DIE UNABHÄNGIGEN

Jörg Clavey

DIE UNABHÄNGIGEN

Dr. Dieter Claus

SPD

Kai-Uwe Eggers

SPD

Hermann Faust

Ulf Ganser

SPD

Karlheinz Gottschalk

CDU

Merle Pebbles Grabbe

CDU

Marc Hamfler

AfD

Hans Jürgen Hoffmann

SPD

Astrid Hücker

SPD

Friedrich Koch

CDU

Günter Kuhnert

Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Cord Möller

CDU

Caroline Prasuhn

CDU

Dennis Schäfer

CDU

Dr. Jürgen Schönbrodt

AfD

Patrick Söhlke

Bündnis 90/DIE GRÜNEN

- ab TOP 1 -

Norman Werner

Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Wolfgang Wittkopp

CDU

es fehlten entschuldigt

Sascha Anderten

SPD

Markus Bode

SPD

Stephan Borne

CDU

Klaus Brzesowsky

SPD

Heinz-Otto Hoppe

CDU

Michael Kipp

CDU

Gabriele Müller

FDP

Gleichstellungsbeauftragte
Stephanie Wagener

Vertreter*in der Verwaltung
Benjamin Hamfler
Susanne Hellmann
Anette Köllner

Protokollführerin
Sarah Brockmann

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:20 Uhr

Der Vorsitzende des Rates, Herr Sven Sattler, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Tagesordnung s. Einladung vom 22.05.2024.

Öffentliche Sitzung

Punkt 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Beschluss: Die ordnungsgemäße Ladung, die Tagesordnung und die Beschlussfähigkeit unter Bezugnahme der fristgerechten Ergänzung des Tagesordnungspunktes 20 werden festgestellt.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 2 Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf vom 14.03.2024

Beschluss: Das Protokoll der Sitzung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf vom 14.03.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 21 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 5 ENTHALTUNGEN

Punkt 3 Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Onelcin begrüßt ebenfalls die Anwesenden und teilt mit, dass die Baugenehmigung für den Neubau des Feuerwehrhauses Sonnentals vorliegt. Die Ausschreibungen werden derzeit vorbereitet und sollen in der nächsten Woche veröffentlicht werden.

Punkt 4 EinwohnerInnen-Fragestunde zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten

Fragen werden nicht gestellt.

Punkt 5 Mitteilungen der Politik

Herr Eggers teilt mit, dass die Gruppe SPD/Bündnis 90 – DIE GRÜNEN einen Antrag zum Bahnhaltelpunkt in Fischbeck stellen werden. Dieser ist angelehnt an den Antrag der Gruppe CDU/FDP von 2022.

Herr Eggers gibt den Antrag kurz wieder und überreicht diesen im Anschluss dem Bürgermeister.

Punkt 6 Anfragen der Politik

Herr Claus Clavey nimmt Bezug auf das auf der Website der Stadt Hessisch Oldendorf veröffentlichte Video u.a. zum Thema Vielfalt und möchte wissen, weshalb die DU nicht gefragt wurde einen Beitrag zu leisten. Da er hierzu bereits eine schriftliche Anfrage gestellt hat, gibt er die Antwort der Verwaltung kurz wieder.

Bürgermeister Oenelcin erklärt, dass diese Anfrage gem. der Geschäftsordnung des Rates fünf Tage vor der Ratssitzung schriftlich hätte gestellt werden müssen, um heute beantwortet zu werden. Da er aber bereits auf diese Anfrage schriftlich geantwortet hat, wird er die entsprechende E-Mail als Anlage zu dem Protokoll beifügen.

Herr Claus Clavey zeigt sich mit der Antwort nicht einverstanden und fragt, wieso ihm nicht geantwortet wird.

Bürgermeister Oenelcin zeigt sich enttäuscht über das fehlende Vertrauen.

Herr Claus Clavey möchte sich zu dieser Angelegenheit äußern.

Herr Sattler ruft zur Geschäftsordnung und erklärt, dass sich nur zweimal zu der Angelegenheit geäußert werden darf.

Herr Claus Clavey merkt an, dass aus seiner Sicht im Verwaltungsausschuss auch nicht nach der Geschäftsordnung gearbeitet wird.

Bürgermeister Oenelcin gibt klar zu verstehen, dass nicht aus dem Verwaltungsausschuss berichtet werden darf.

Punkt 7 Vorstellung neu-bzw. wiedergewählter Ortsbrandmeister und Stellvertreter

Bürgermeister Oenelcin stellt Herrn Marco Meier persönlich vor.

Herr Meier gibt anschließend ein paar Stationen aus seiner feuerwehrtechnischen Laufbahn wieder.

Punkt 8 Empfehlung der Arbeitsgruppe Baxmannbad zur Saisonöffnungsdauer des Baxmannbades

47/2024

Berichterstatterin: Frau Astrid Hücker

Beschluss: Das Baxmannbad wird ab der Saison 2024 abhängig von der Wetterlage von Mitte Mai bis Mitte September geöffnet sein, jedoch maximal für 120 Tage. Der Richtwert für die Öffnung wird auf eine Lufttemperatur von mindestens 20°C festgelegt.

Dieser Beschluss dient als Grundsatzbeschluss zur Saisondauer des Baxmann-bades in Hessisch Oldendorf und ersetzt die bisherige Regelung (Ratsbeschluss vom 26.04.2018, Vorlage 23/2018).

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 9 Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes

28/2024

Berichterstatter: Herr Hans Jürgen Hoffmann

Beschluss: 1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden zum Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes“ beim ArL- Amt für regionale Landesentwicklung einen Förderantrag zu stellen und die Maßnahme umzusetzen, sofern Fördergelder in Höhe von 75% der Maßnahmensumme dafür gewährt werden.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Beschluss: 2. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 300.000,-- Euro sind im Haushalt 2025 zu veranschlagen.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 10 Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße-Ost“, OT Hemeringen

55/2024

Berichterstatterin: Frau Sabine Aschenbach

Beschluss: 2. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, wird gefasst.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Beschluss: 3. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr.22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen,, wird gefasst.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Beschluss: 4. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen, 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße- Ost“, OT Hemeringen, wird gefasst.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 11 Gebührenkalkulation und Gebührenanpassung bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf

54/2024

Berichterstatter: Herr Andreas Hage

Herr Claus Clavey bittet um Auskunft, warum auch die Abschreibungen mit betrachtet wurden.

Herr Eggert erklärt, dass die Kalkulationen bereits ausführlich in den Fachausschüssen erörtert wurden und bittet die DU um künftige Beteiligung an den Vorbereitungen zu den Vorlagen.

Herr Hage empfindet es als schade, dass Herr Claus Clavey verschiedene Themen regelmäßig schlecht redet, obwohl diese zum Wohle der Eltern entschieden werden.

Herr Claus Clavey merkt an, dass die Berechnung zu den Kalkulationen nicht erörtert wurden und er sich auch einen Vergleich gewünscht hätte.

Frau Hücker erklärt, dass konkrete Vergleiche nicht möglich sind, da auch deutliche Qualitätsunterschiede in den Kommunen festzustellen sind.

Beschluss: Basierend auf der Gebührenkalkulation 2024 werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

1. für Kindergärten auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 25% der Gesamtkosten für Kindergärten
2. für U3-Kinder in altersübergreifenden Gruppen von 22% der Gesamtkosten für Kindergärten

3. für die Krippen auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 15,5% der Gesamtkosten für Krippen und
4. für die Nachmittagsbetreuung an Grundschulen auf der Grundlage eines Kostendeckungsgrades von 30% der Gesamtkosten der Nachmittagsbetreuung.

Die resultierenden Beträge werden in den jeweiligen Gebührensatzungen festgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: 24 JA-STIMMEN 2 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 12 Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf

56/2024

Berichterstatter: Herr Andreas Hage

Beschluss: Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme der Tageseinrichtungen der Stadt Hessisch Oldendorf in der Fassung vom 22.04.2024 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 24 JA-STIMMEN 2 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 13 Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf

57/2024

Berichterstatter: Herr Andreas Hage

Beschluss: Die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren bei der Inanspruchnahme sonstiger Tageseinrichtungen (Nachmittagsbetreuung) der Stadt Hessisch Oldendorf in der Fassung vom 22.04.2024 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 22 JA-STIMMEN 2 NEIN-STIMMEN 2 ENTHALTUNGEN

Herr Kuhnert möchte von der DU wissen, warum sie gegen die Vorlagen gestimmt haben.

Herr Sattler erklärt, dass die DU hierauf nicht antworten muss und stellt es ihnen entsprechend frei.

Eine Antwort erfolgt nicht.

Punkt 14 Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf
- Abberufung des Betriebsleiters

63/2024

Berichterstatter: Bürgermeister Tarik Oenelcin

Beschluss: Der Betriebsleiter des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf, Bereich Technische Leitung, Herr Alexander Blank wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf zur Versetzung des Beamten zu einem Dienstherrn eines anderen Bundeslandes - mit Ablauf des 31.07.2024 abberufen.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 15 Bestellung von Herrn Nils Kreber zum Betriebsleiter des Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf

64/2024

Berichterstatter: Bürgermeister Tarik Oenelcin

Beschluss: Herr Nils Kreber wird mit Wirkung vom 01.08.2024 zum Betriebsleiter des Abwasserbetriebes und Baubetriebshofes der Stadt Hessisch Oldendorf bestellt.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 16 Besetzung des Infrastrukturrates für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf (§ 11 des Konzessionsvertrages)

65/2024

Berichterstatter: Herr Kai-Uwe Eggers

Beschluss: Der Infrastrukturrat für die Energienetze der Stadt Hessisch Oldendorf wird mit Herrn Nils Kreber als leitendem Bediensteten der Stadt Hessisch Oldendorf besetzt.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 17 Vertrag zur Übertragung des Vermögens nach Umwandlungsgesetz zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH und der Stadt Hessisch Oldendorf

74/2024

Berichterstatterin: Frau Astrid Bartling

Beschluss:

1. Dem Vermögensübertragungsvertrag zwischen der Kläranlagengesellschaft Hessisch Oldendorf mbH (übertragende Gesellschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, eingetragen im Handelsregister des AG Hannover unter der HRB 100656, und der Stadt Hessisch Oldendorf (übernehmende Körperschaft) mit dem Sitz in Hessisch Oldendorf, Teil A der Urkunde, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Verzichtserklärungen (unter Teil C II. der Urkunde aufgeführt) abzugeben.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Punkt 18 Vertretung der Stadt Hessisch Oldendorf in Unternehmen und Einrichtungen - Organisation der Leitungsstrukturen in der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH
66/2024

Berichterstatter: Bürgermeister Tarik Oenelcin

Beschluss: Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH werden angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Bestellung von Herrn Alexander Blank zum Geschäftsführer der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 26 A-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

2. Herr Nils Kreber wird als Geschäftsführer der Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH bestellt.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Anmerkung:
Herr Möller verlässt um 19:10 Uhr den Raum.

Punkt 19 Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen an die Stadt H.O.

2/2024 - 1

Herr Sattler bittet zunächst um die Einzelabstimmung zu Nr. 2.

Beschluss: Die seitens

2. der Gutsverwaltung Diers-Möller GbR geleistete Spende i.H.v. 100,00 € für die Ortswehr Hessisch Oldendorf (Überschreitung der Wertgrenze),

wird gem. § 111 Abs. 7 NKomVG angenommen.

Abstimmungsergebnis: 25 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Anmerkung:

Herr Möller betritt um 19:12 Uhr wieder den Raum.

Beschluss: Die seitens

1. des Fördervereins der Grundschule am Rosenbusch e.V. geleistete Sachspende einer PEWETA Außen-/Nebenuhr im Wert von 1.503,08 € für die Grundschule am Rosenbusch (Überschreitung der Wertgrenze),
3. des Fördervereins Baxmannbad e.V. in Aussicht gestellte Spende für die Anschaffung einer Bank ohne Rückenlehne der Firma Erlau für die Wärmehalle, einer Netzanlage für das Volleyballfeld, eines Haartrockners vor den Duschen im Eingangsbereich, diverser Schwimmhilfen und evtl. weiterer Kleinteile im Wert von 8.500,00 € für das Baxmannbad,
4. des Vereins der Freunde und Förderer des Kindergartens Hessisch Oldendorf e.V. geleistete Sachspende eines Gokarts und eines Parcours im Wert von 1.400,00 € für die Kita Wilde Wiese (Überschreitung der Wertgrenze),
5. der Volksbank Hameln-Stadthagen eG geleistete Sachspende von einem Weber Kinderbus im Wert von 3.760,00 € für die Kinderkrippe Hessisch Oldendorf,
6. der Sportfreunde Höfingen e.V. in Aussicht gestellte Sachspende des Sportheims in Höfingen im Wert von 61.061,00 €,

werden gem. § 111 Abs. 7 NKomVG angenommen.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN
(1., 3.-6.)

Punkt 20 Antrag der Gruppe CDU/FDP auf Förderung von Schwimmkursen in den Schwimmbädern in Hessisch Oldendorf

78/2024

Berichterstatter: Herr Karlheinz Gottschalk

Herr Gottschalk schlägt vor, den Antrag im Ausschuss für Schule, Familie, Sport und Kultur zu behandeln.

Herr Sattler erklärt, dass der Antrag heute nicht inhaltlich beraten wird. Bürgermeister Oenelcin bestätigt dies.

Herr Eggers erklärt, dass die Gruppe SPD/Bündnis 90 – DIE GRÜNEN den Antrag unterstützen werden, es jedoch Zweifel daran bestehen, inwieweit noch eine Umsetzung in 2024 erfolgen kann. Der Antrag soll aber dennoch behandelt werden.

Beschluss: Der Antrag soll im Ausschuss für Schule, Familie, Sport und Kultur behandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 26 JA-STIMMEN 0 NEIN-STIMMEN 0 ENTHALTUNGEN

Bürgermeister Oenelcin gratuliert Herrn Eggers zum Geburtstag.

Dieser bedankt sich.

Hessisch Oldendorf, 04.07.2024/spreiss

Sven Sattler
Ratsvorsitzender

Tarik Oenelcin
Bürgermeister

Sarah Brockmann
Protokollführerin

Genehmigt in der Sitzung des Rates am _____, Protokoll-Nr.:

Anlagen:

1	Protokoll 14.03.2024
	Antwort_Anfrage_Video