PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

SO — Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1, 2, 8 und 9)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

6,0 — Baumassenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

(I) — zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L — Landwirtschaftlicher Weg

Fußweg- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

Grünanlage, privat

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen I. Größenordnung: Eine Abweichung von 3 m vom festgesetzten Standort in jede Richtung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Sträucher (Buschgruppe) zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 11)

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einkaufszentren.

Zulässig sind:
a) Möbelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 15.000 m²
b) Bau- und Hobbymarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.700 m²
c) Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m²
d) Getränke- und Non-Food Markt mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m²
e) die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen

Als Ausnahme können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Im Sondergebiet, Industriegebiet und Gewerbegebiet dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 166 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit ▭ gekennzeichneten Bereich (private Grünfläche) je 150 m² festgesetzte Pflanzstreifenfläche ein hochwerdender einheimischer Laubbaum I. oder II. Größenordnung und zehn Großsträucher (Laubgehölze, natürliche Wuchshöhe über 2,5 m) anzupflanzen und zu erhalten. Die durch Einzelanpflanzung festgesetzten Bäume I. Größenordnung können auf die Festsetzung angerechnet werden.

4. Betrifft nicht den Änderungsbereich.

5. Betrifft nicht den Änderungsbereich.

6. Betrifft nicht den Änderungsbereich.

7. Betrifft nicht den Änderungsbereich.

8. Im Sondergebiet, Industriegebiet und Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwerdender einheimischer Laubbaum i. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.

9. Im Sondergebiet, Industriegebiet und Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zwei hochwerdende Laubbäume I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.

10. Betrifft nicht den Änderungsbereich.

11. Sichtdreiecksflächen ◁ sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

12. Betrifft nicht den Änderungsbereich.

13. Betrifft nicht den Änderungsbereich

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ~~und der §§ 55 und 68 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89)~~ und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat des Flecken diesen Bebauungsplan Nr. 25, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~(sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften)~~, als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ des Flecken hat in seiner Sitzung am 27.08.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der ~~Aufstellungsbeschluss~~ Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) am 19.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L4-382/2008
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Flecken Gieboldehausen
Gemarkung: Gieboldehausen
Flur: 9

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2009).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Northeim
- Katasteramt Göttingen -
Göttingen, den 12.06.2009

Siegel

Christina Brandt

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 2008

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30519 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am 10.03.2009 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 26.03.2009 bis 27.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 des Landkreises Göttingen.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 18.06.2009 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber des Flecken unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)

Graben

N

GLL Northeim
GEOINFORMATION LANDENTWICKLUNG LIEGENSCHAFTEN
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Northeim
- Katasteramt Göttingen -

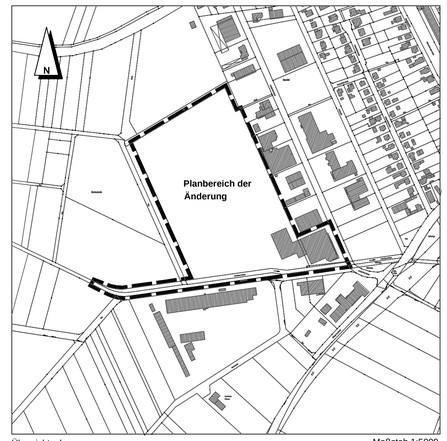
Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) - zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl., S. 473) - zuletzt geändert am 25.3.2009 (Nds. GVBl., S. 72)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

GIEBOLDE-HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

GEWERBEGEBIET STOCKENBREITE

4. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 17.12.2008 / RO	bearbeitet am: 10.3.2009 / RO	bearbeitet am: 28.5.2009 / RO	_____		

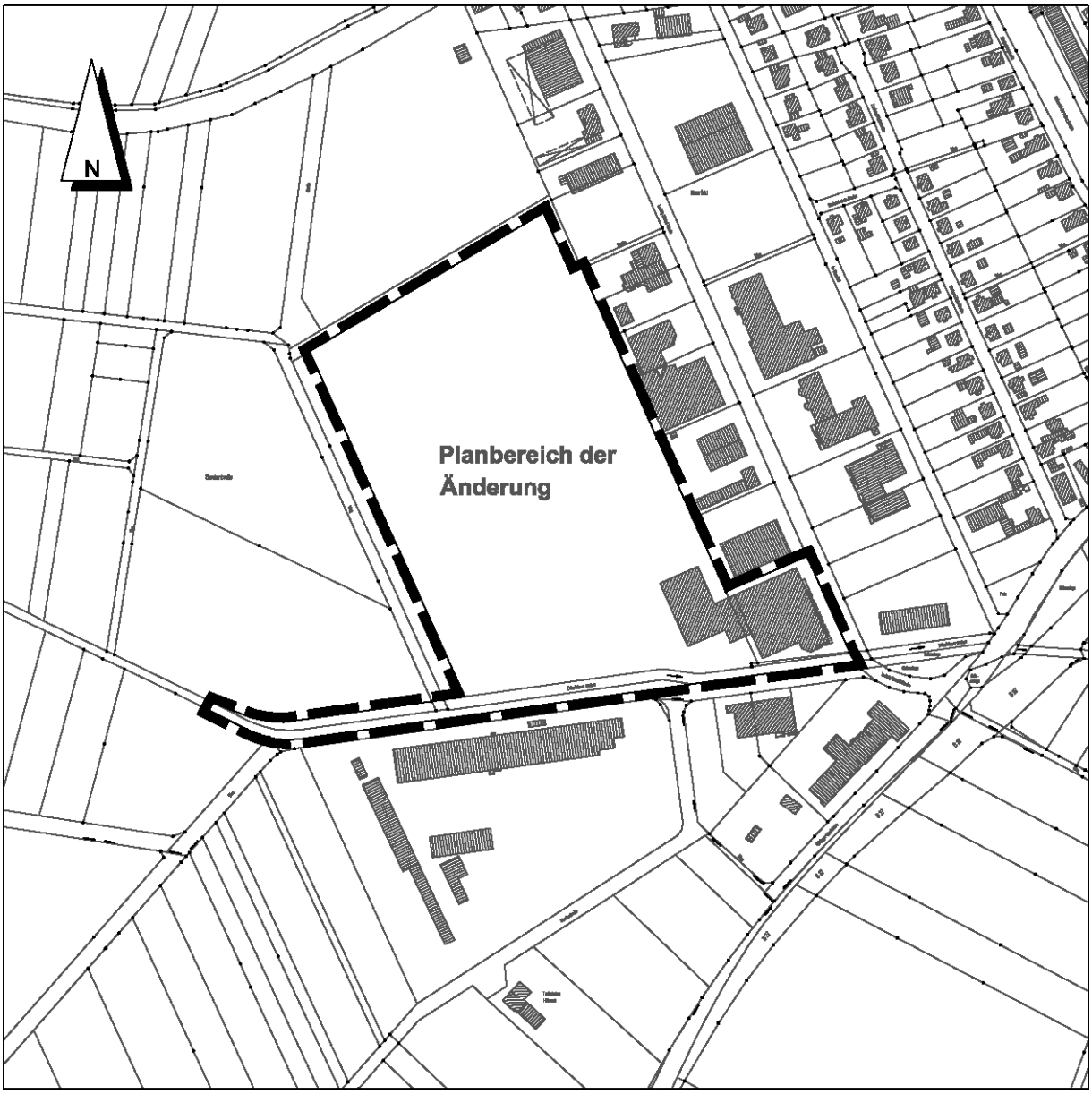
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
28.5.2009	gemäß § 10 (3) BauGB		

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „GEWERBEGEBIET STOCKENBREITE“

4. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat mit Beschluss vom 20.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ beschlossen. Mit Beschluss vom 10.12.1992 hat der Rat den Bebauungsplan Nr. 25 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 29.03.1993 hat der Landkreis Göttingen im Voraus erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, wenn die aufgezeigten Mängel bereinigt werden. Mit Bekanntmachung vom 22.04.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 27.01.1994 in Kraft getreten.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 25.04.1996 in Kraft getreten.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 21.01.1999 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 27.08.2008 hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ sondern bezieht sich auf das Sondergebiet und die südlich angrenzende Wasserfläche. Der Bebauungsplan liegt im Südwesten der Ortslage von Gieboldehausen. Der Planbereich der 4. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums. Damit sind die raumordnerischen Grundvoraussetzungen zur wirtschaftlichen und infrastrukturellen Ausstattungssicherung im Sinne des Schaffens möglichst gleichwertiger Lebensverhältnisse zu erfüllen. Für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Grundzentrum Sorge zu tragen.

Dieser Aufgabe ist der Flecken nachgekommen, mit der Ausweisung eines Sondergebietes, wobei auch Verkaufsflächen abgesichert worden sind, die über die Grundversorgung hinausgehen (Möbelmarkt).

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche für Getränke und Non Food Waren soll sichergestellt werden, dass die bereitgestellte Verkaufsfläche auch von Nahversorgern genutzt wird. Aus den Gesprächen mit den Betreibern im Ort hat sich ergeben, dass diese aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der schlechten Erweiterungsmöglichkeiten

nicht mehr am Standort bleiben wollen und somit die ortsnahe Versorgung kurzfristig in Frage gestellt ist. Um die Versorgung des Grundzentrums nicht zu vermindern, wird es notwendig, in der Stockenbreite die Verkaufsfläche so auszuweisen, dass sich ein Nahversorger findet, der diese Fläche nutzen kann. Damit wird deutlich, dass die Gemeinde keine Wahl hat, im Ortskern oder am Ortsrand ein Versorgungszentrum zu entwickeln, das in Ansätzen bereits vorhanden ist. Da die von den Versorgern geforderten Flächen nur am Ortsrand zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde hier die Entwicklung unterstützen, um nicht in absehbarer Zeit in die Unterversorgung abzudriften. Auch muss sie es dabei hinnehmen, dass durch die eventuelle Überversorgung ein Verdrängungswettbewerb entsteht. Es ist anzunehmen, dass dieser Wettbewerb sich auch in einem überschaubaren Rahmen abspielen wird, da die Nahversorger sich selbst durch Gutachten absichern.

Für die Gemeinde besteht die Zielsetzung zu der Sicherung der Versorgung am Ort auch den Kaufkraftabfluss zu verhindern.

Der Gemeinde ist wohl bewusst, dass durch das Versorgungszentrum in der Stockenbreite die Versorgung für ältere Bewohner schwieriger wird. Daher ist die Gemeinde auch bestrebt, die aufgegebenen Verkaufsflächen der Großversorger durch Kleinversorger (Discounter) nutzen zu lassen. Außerdem muss darüber nachgedacht werden, wie die Versorgung der älteren Bewohner zum Versorgungszentrum verbessert werden kann.

Aufgrund der dargestellten Problematik, sieht die Gemeinde keinen anderen Weg, die Verkaufsflächen in begrenztem Maße zu erweitern.

Vom Amt für Regionalplanung des Landkreises wurden Bedenken zu der geplanten Änderung vorgetragen, mit dem Hinweis, die beabsichtigte Planung durch ein Gutachten absichern zu lassen. Dem Hinweis ist der Rat des Fleckens gefolgt und hat eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung bei der CIMA in Auftrag gegeben. Der Gedanke zur gutachterlichen Stellungnahme ergibt sich einerseits aus dem Zeitfaktor, dass in sehr kurzer Zeit eine gutachterliche Aussage zu erhalten ist, und andererseits, dass die Rewe für ihre Ansiedlung in der Stockenbreite ein Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE – Vollsortimenters vom 23.2.2009 von der CIMA vorgelegt hat, dessen Daten der Flecken für seine Belange nutzen darf. Aus diesen Gründen konnte von einem umfangreichen Gutachten abgesehen und eine gutachterliche Stellungnahme für die Änderung in Auftrag gegeben werden. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

> Die CIMA hat keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Getränke- und Non – Food – Marktes in der Samtgemeinde Gieboldehausen. Die dargestellten Umsatzverteilungen lassen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Gieboldehausen und in den umliegenden Kommunen erwarten.

Im Übrigen wird auf die angefügte gutachterliche Stellungnahme der CIMA verwiesen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen entwickelt worden.

2.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockenbreite“ hat keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Es sind zwar öffentliche und private Grünflächen festgesetzt worden, auch mit Bepflanzung, die in die Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden können. Da die Ausgleichsmöglichkeit auf den Grundstücken nicht absehbar war, ist auf eine weitere Ausgleichsfestsetzung verzichtet worden.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der an der Südgrenze verlaufende Bachlauf mit seiner Randbegrünung soll unverändert erhalten bleiben. Da der Bachlauf innerhalb der Straßenfläche liegt, wird er durch die Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor, der auszugleichen ist. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff sowie der Ausgleich bewertet.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

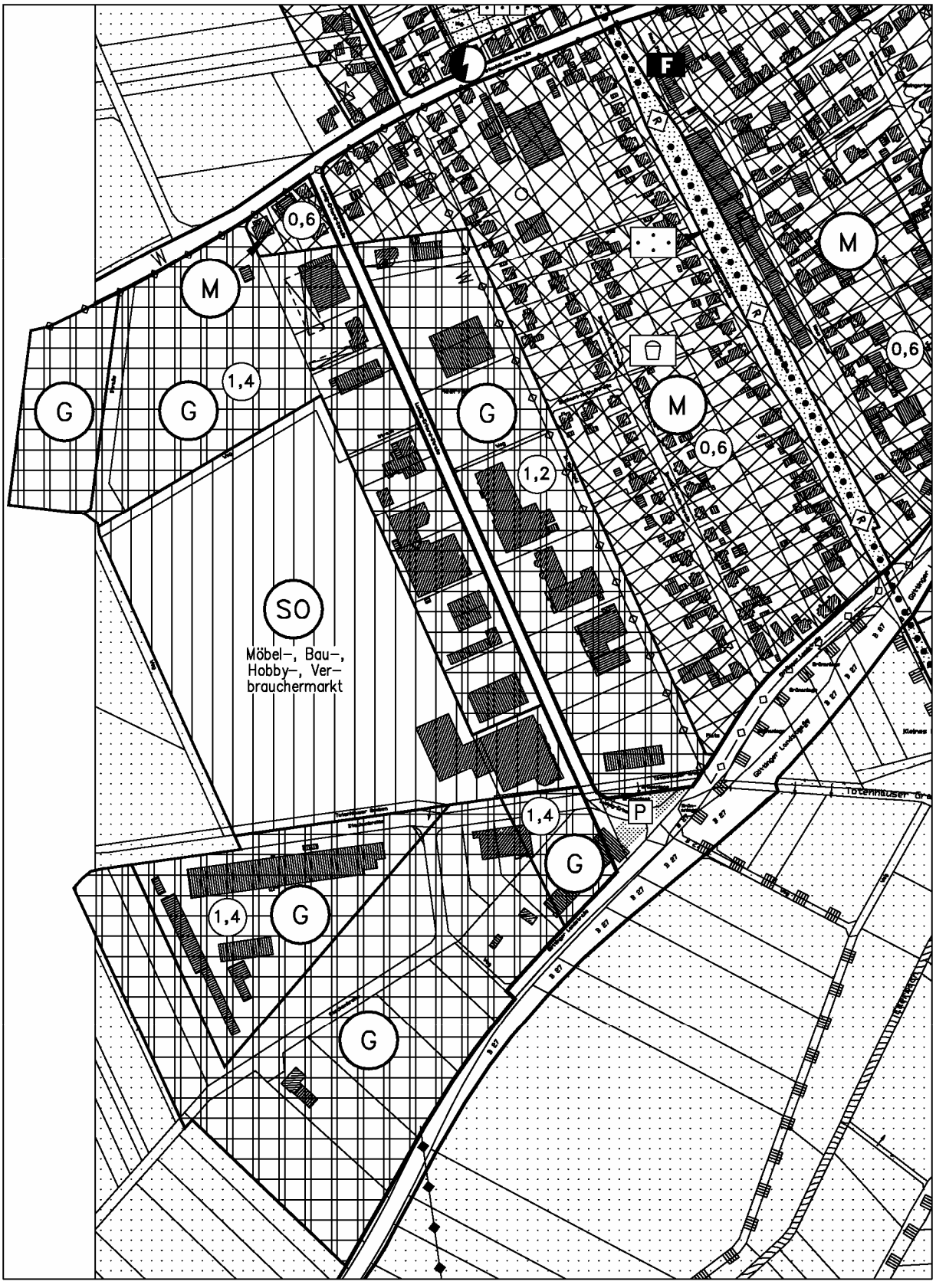
2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVP) vom 12.2.1990 legt in der Anlage 1 die UVP–pflichtigen Vorhaben fest. Danach ist bei Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben von 5.000 m² und mehr zulässiger Geschossfläche eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Die 4. Änderung hat keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche zum Inhalt. Aufgrund der bereits rechtsverbindlichen Planung wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP–Gesetz abgesehen.

2.6 Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange werden im Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB im gesonderten Teil abgehandelt, der Teil der Begründung ist und auf den verwiesen wird.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteter 30. Änderung, i. M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sondergebiet – Einkaufszentrum zusätzliche Verkaufsfläche für Getränke und Non - Food Warensortimente zuzulassen. Des Weiteren soll auf die geplante Verlegung des Totenhäuser Grabens verzichtet werden. Dadurch müssen die Zufahrten neu geregelt werden.

Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für den Bereich ein Sondergebiet – Einkaufszentrum ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung wird die Ausweisung nicht verändert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet – Einkaufszentrum ist eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt worden, die unverändert beibehalten ist. Ebenso ist die Grundflächenzahl mit 0,6 unverändert beibehalten. Die Geschosszahl ist im mittleren Bereich mit bis III - und im übrigen Bereich mit bis II – geschossig auch unverändert beibehalten worden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt worden. Hier sind kleine Änderungen vorgenommen. So wurde aufgrund der geänderten Zufahrt zum Sondergebiet die Baugrenze an der Ostseite der Stellplatzfläche abgeschrägt, um eine unverbaubare Zufahrt zu gewährleisten. Weiterhin wurde die westliche Baufläche im Süden bis auf 5,0 m an die Grünflächengrenze herangelegt. Im Übrigen ist die Begrenzung der Baufläche unverändert übernommen worden.

3.4 Verkehrsflächen

Durch die Aufhebung der Verkehrsfläche entlang der Nordseite des Totenhäuser Grabens wird die Hauptverkehrsführung nicht mehr über den Totenhäuser Graben geführt, sondern knickt nach Süden ab, um später etwa parallel zur B 27 in südwestlicher Richtung weiter zu verlaufen. Die vorhandene Straße zwischen Totenhäuser Graben und der Firma Drei S Garagen bleibt als Hauptwirtschaftsweg und Betriebszufahrt unverändert erhalten.

Das Sondergebiet wird über zwei Brücken über den Totenhäuser Graben an die Erschließungsstraße angebunden. Aufgrund der westlichen Bücke über den Totenhäuser Graben (Hauptzufahrt zum Sondergebiet) muss die Grüninsel mit Baum im Knick der Verkehrsfläche entfallen, um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Die im Nordwesten des Sondergebietes ausgewiesene Notausfahrt bleibt unverändert erhalten.

Der am Westrand des Bebauungsplanes verlaufende landwirtschaftliche Weg muss aufgrund der aufgegebenen Verkehrsfläche die Anbindung an den Hauptwirtschaftsweg erhalten, mit Überbrückung des Totenhäuser Grabens. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Damit kann die vorhandene Brücke über den Totenhäuser Gaben erhalten bleiben.

Die Verkehrsfläche der Straße Stockenbreite ist als Fahrbahnfläche ausgebaut worden. Einen Fuß- und Radweg ist nicht eingerichtet. Lediglich im Bereich am Nordrand des

Totenhäuser Grabens zwischen der östlichen Grabenbrücke und der Ludwig Erhard Straße ist ein 1,5 m breiter Fußweg ausgebaut worden. Mit dem geplanten Einkaufszentrum ist mit einem wesentlich höherem Fußgänger- und Radfahreraufkommen zu rechnen. Dementsprechend wird eine 4,0 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) entlang des Totenhäuser Grabens ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche führt von der Ludwig Erhard Straße bis zum landwirtschaftlichen Weg an der Westseite des Sondergebietes. An diesem Ende des Weges muss sich der Benutzer entscheiden, ob er sich in südliche oder nördliche Richtung orientieren will, um in die freie Landschaft zu gelangen. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist auch die Trennung zwischen Kraftfahrzeugverkehr und Fuß- und Radfahrverkehr sehr sinnvoll, da die Verkehrsfläche in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Totenhäuser Grabens relativ schmal ist.

Im Osten des Fuß- und Radweges grenzt die Baugrenze des Sondergebietes an die Verkehrsflächengrenze an. Der Verzicht auf den Grenzabstand wird damit begründet, dass diese Baufläche bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bestand hatte und eine Einschränkung nicht vertretbar erscheint. Außerdem kann die Baufläche dazu genutzt werden, entlang des Fuß- und Radweges Schaufenster für Werbezwecke zu errichten, das den Bereich städtebaulich attraktiver macht.

3.5 Grünflächen

3.5.1 Grünfläche – Grünanlage öffentlich

Als öffentliche Grünanlage ist die aufgegebene Verkehrsfläche dargestellt worden. Der Flecken hat bereits im Zuge des Umlegungsverfahrens die Fläche als Verkehrsfläche erhalten. Somit werden die Abschnitte zwischen dem Sondergebiet und dem Fuß- und Radweg am Totenhäuser Graben als öffentliche Grünanlagen ausgewiesen.

3.5.2 Grünfläche – Grünanlage privat

Zwischen bislang geplanter Straßenfläche entlang des Totenhäuser Grabens und dem Sondergebiet ist eine 8,0 m breite private Grünanlage ausgewiesen worden. Damit wurde eine Randbegrünung des Sondergebietes sichergestellt. Diese Festsetzung bleibt mit geringfügigen Änderungen erhalten und wird nun durch die öffentliche Grünfläche noch erweitert.

3.6 Wasserflächen

Als Wasserfläche ist der vorhandene Bachlauf des Totenhäuser Grabens einschließlich der Böschungsflächen ausgewiesen. Lediglich die Brückenflächen sind als Verkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen worden.

Für die neu geplanten Brücken oder Durchlässe über den Totenhäuser Graben ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

3.7 Fläche für die Landwirtschaft

Als Fläche für die Landwirtschaft ist der westliche Abschnitt der für die Grabenverlegung vorgesehenen Fläche ausgewiesen. Dieser Streifen soll der nördlich angrenzenden Nutzung wieder zugeführt werden.

3.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat Einzelbäume zum Anpflanzen sowie vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung wurde übernommen, lediglich im neuen Zufahrtsbereich sind die Baumstandorte leicht verschoben worden, um die Zufahrt nicht zu behindern.

3.9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die private Grünfläche hat wie bisher die Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erhalten. Durch die textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte für die umgrenzte Fläche bestimmt.

3.10 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Für das Einkaufszentrum ist im Sondergebiet der mittlere Bereich als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Diese Fläche ist zwar vorrangig für Stellplätze zu nutzen, dennoch sind Stellplätze auch im gesamten Sondergebiet als Nebenanlagen zulässig.

3.11 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für das Sondergebiet - Einkaufszentrum eine branchenspezifische Festsetzung getroffen, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Diese Festsetzung wird dahin erweitert, dass zu den Verkaufsflächen des Möbelmarktes, des Bau- und Hobbymarktes und des Verbrauchermarktes, die des Getränke- und Non - Food Marktes mit 500 m² Verkaufsfläche hinzugenommen worden sind. Mit dem Getränke- und Non – Food Markt soll das Warenangebot für den Verbrauchermarkt ergänzt werden. Dies erscheit auch städtebaulich sinnvoll, um ein konzentriertes Warenangebot im Einkaufszentrum zu leisten, um unnötige Fahrten innerhalb der Ortslage zu vermeiden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen wie auch die Ausnahmen sind unverändert übernommen worden.

zu Nr. 2
Aufgrund der Ortsrandlage des Sondergebietes wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Diese Festsetzung ist unverändert übernommen worden.

zu Nr. 3
Die Bepflanzung der privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern ist in unveränderter Form übernommen worden.

zu Nr. 4, 5, 6 und 7
Betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 8
Die Bepflanzung der Stellplatzflächen wurde beibehalten.

zu Nr. 9
Die allgemeine Durchgrünung der Baugebiete mit Laubbäumen ist mit der flächenbezogenen Festsetzung beibehalten worden.

zu Nr. 10
Betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 11
Die Freihaltungsfestsetzung der Sichtflächen ist unverändert übernommen worden.

zu Nr. 12 und 13
Betrifft nicht den Änderungsbereich.

3.12 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits den Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. Mit der vorgenommenen Änderung wird zwar die Verkaufsfläche erhöht jedoch nicht die zulässige Grundfläche. Damit wird deutlich, dass der bislang zulässige Eingriff nicht erhöht wird.

Mit der Rückverlegung der Wasserfläche auf den bestehenden Graben wird ein geplanter Eingriff, der nicht unerheblich ist, zurückgenommen.

Des Weiteren ist die Straßenverkehrsfläche entlang der Nordgrenze der Firma Drei S Garagen auf den derzeitigen Stand reduziert worden. Neu ist die Ausweisung des Fuß- und Radweges, die jedoch nicht dazu führt, den bislang zulässigen Versiegelungsgrad zu überschreiten.

Die durch die Rückverlegung der Wasserfläche verbleibenden Flächen nördlich des Grabens, sind als öffentliche Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Überbrückungen des Fließgewässers sind in der bisherigen Größenordnung beibehalten, lediglich ist eine Überbrückung in der Lage verändert worden. Außerdem wird durch die Änderung die Brücke für die Anbindung des landwirtschaftlichen Weges im Bestand erhalten und muss nicht neu erstellt werden.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes nach ihren Erkenntnissen Pseudogley-Parabraunerden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vorkommen. Nach der Karte Suchräume für schutzwürdige Böden ist der Bereich „Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit“ dargestellt. Dadurch, dass bereits durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan ein Baurecht besteht, hat die Änderung nicht mehr die Möglichkeit dieses entschädigungslos aufzuheben. Außerdem weist der gesamte Bereich die gleiche Bodenqualität auf, so dass ein Ausweichen auch nicht möglich ist.

Insgesamt betrachtet stellt die Änderung eine Reduzierung des zugelassenen Eingriffes dar und bedarf keiner zusätzlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt hat, die jedoch im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen sind. Mit der Änderung wird dieser Nachweis nicht verändert.

3.13 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden nicht gesehen.

3.14 Hinweise des Stromversorgers

Von der E.ON Mitte wird darauf hingewiesen, dass an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Mittelspannungskabel der E.ON verläuft. Dieses dient der regionalen Stromversorgung und wird weiterhin benötigt. Einen Lageplan über die vorhandenen Versorgungsleitungen ist nachfolgend angefügt.

Es wird gebeten bei Änderungen der Straßenführung und beim Bepflanzen der Grünanlagen und Seitenstreifen die vorhandenen Kabeltrassen zu beachten.

3.15 Hinweis der Wasserwirtschaft

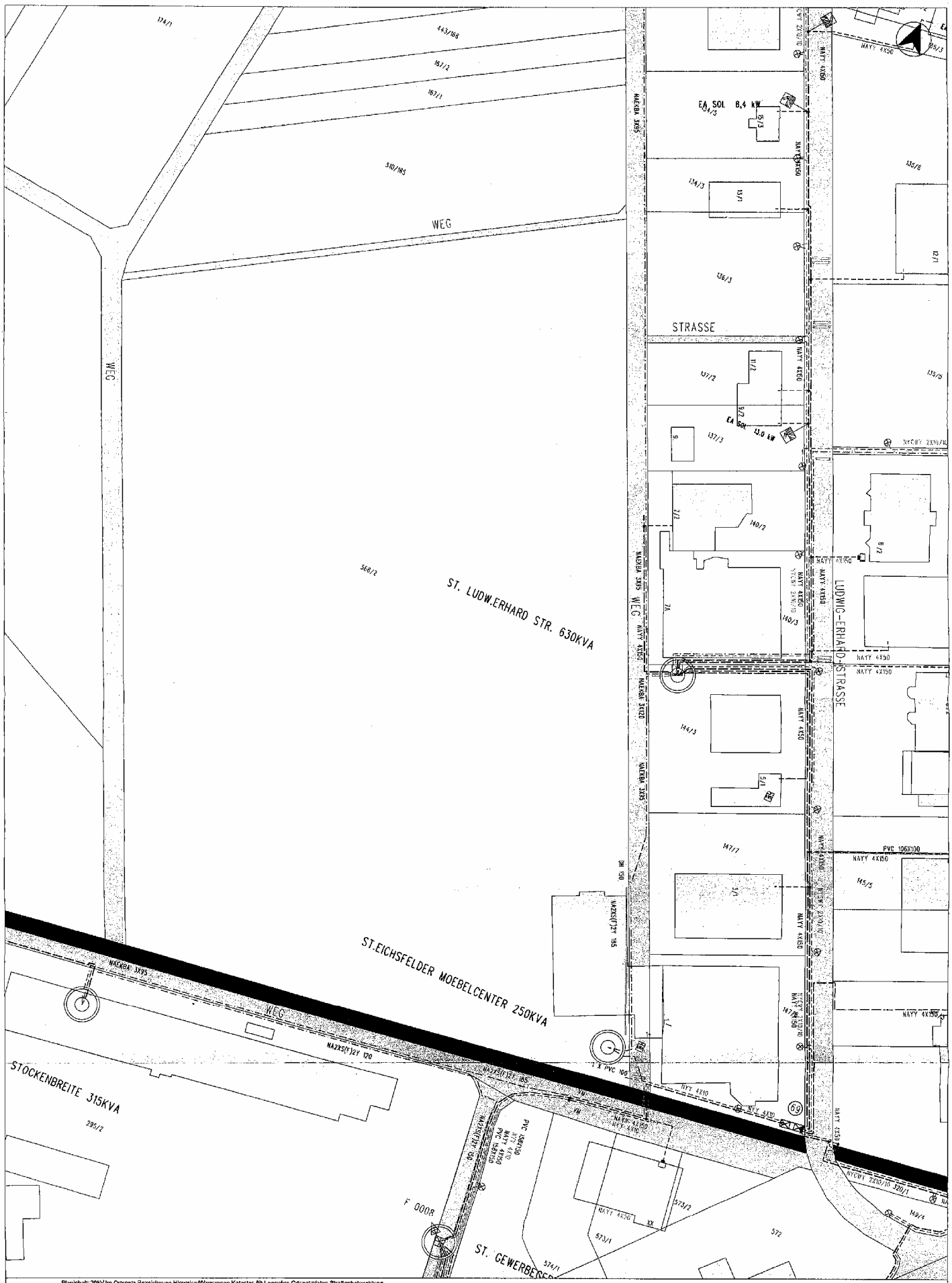
Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises wird darauf hingewiesen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Plangebiet teilweise mit Überschwemmungen zu rechnen ist.

3.16 Hinweis des Gasversorgers

Im Plangebiet verlaufen Gasversorgungsanlagen der Harz Energie Netz GmbH, deren Bestand weiterhin zu sichern ist. Eine Überbauung oder Überpflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist nicht zulässig. Einen Ausschnitt des Bestandsplanes ist nachfolgend angefügt.

Eine Erschließung des Planbereiches mit Erdgas kann bedarfsabhängig von der Stockenbreite aus erfolgen.

Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen wird eine Einweisung der tätigen Firmen für zwingend erforderlich gehalten. Als örtlicher Ansprechpartner steht Herr Lange, Tel. 05524 / 850637 zur Verfügung.



Planinhalt: 20kV Im Ortsnetz,Bezeichnung,Hinweise/Warnungen,Kataster Alt,Leerrohre,Ortsnetzdaten,Straßenbeleuchtung

Leitungsauskunft Strom

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Überdeckung der Anlagen. Der Plan enthält nur die ungefähre Lage der Kabel. Die genaue Kabellage wird Ihnen durch unsere RegioNiederlassung örtlich angegeben.

Die Hinweise des "Merkblattes" Schutz von Versorgunganlagen der E.ON Mitte AG sind zu beachten.

Dieser Plan stellt nur die am Ausgabetag aktuelle Situation dar.

Gieboldehausen
Ludwig-Erhard-Str.

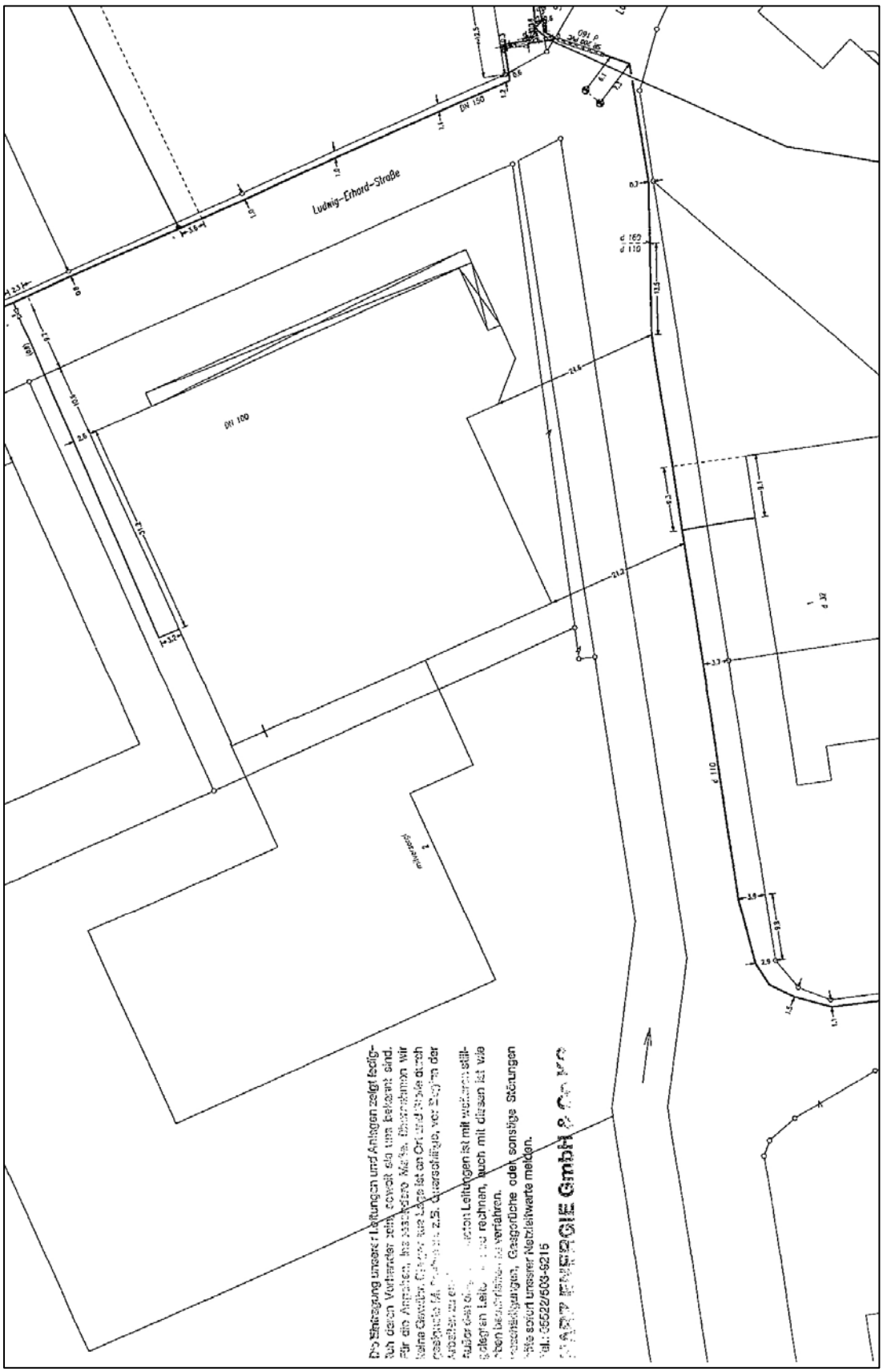
28.01.2009

e·on | Mitte

Hose, Fabian

T 05519093132
F 05519093200

Entstörungsdienst Strom 01801-326 326


Ludwig-Erhard-Straße
DN 150
DN 100
d 110

Von der Harz Energie Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass im direkten Planbereich derzeit lediglich ein Gasnetzanschluss für das Eckgrundstück „Ludwig-Erhard-Straße / Stockenbreite“ vorhanden ist. Eine Erschließung des Planbereiches kann in Abhängigkeit des Bedarfs durch in der Nähe befindliche Versorgungsanlagen erfolgen.

Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen ist eine Einweisung der tätigen Firmen zwingend erforderlich.

Vom Unterhaltungsverband Rhume wird darauf hingewiesen, dass durch die Versiegelung der neu entstehenden Gewerbeflächen eine zusätzliche nicht unerhebliche Menge an Oberflächenwasser dem Totenhäuser Graben zugeführt wird. Dieses zusätzliche Oberflächenwasser könnte zu einer Verschärfung der ohnehin angespannten Abflusssituation während einer Regenperiode führen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB) ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt worden.

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitung zur Verfügung.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Grundschutz der Löschwasserversorgung gesichert ist. Soweit im Rahmen eines Bauantrages der dargelegte Grundschutz nicht gesichert ist, sind Löschwasserreserven auf den Grundstücken anzulegen.

Von Seiten des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Planungen zu prüfen ist, ob über den Grundschutz hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich ist.

Nach Maßgabe der vorliegenden Angaben beträgt der für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserbedarf mind. 1.600 l/min. bzw. 96 m³/h, der über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen ist.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Löschbereich alle geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von max. 300 m umfasst. Daher wird der Maßnahme, das Löschwasser aus der 1.500 m entfernten Suhle sicherzustellen, nicht zugestimmt.

Bei der Versorgung aus der zentralen Wasserversorgungsleitung sind ausschließlich Überflurhydranten vorzusehen.

Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz ungehindert möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser soll, soweit es unbelastet ist, möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Das überschüssige Regenwasser wird über einen gesonderten Kanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der e.on Mitte sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Harz Energie Netz GmbH sichergestellt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung
Verkehrsflächenausbau
Anlage der Grünflächen

Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden durch die 4. Änderung reduziert.

Von diesen Beträgen werden 90 % über Erschließungsbeiträge abgerechnet.

Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.6 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Die Finanzierung wird nach Bedarf in den entsprechenden Haushaltsjahren vorgesehen.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der 4. Änderung hat eine Gesamtgröße von 7,6841ha

davon sind:

Sondergebiet	6,9171 ha
Verkehrsfläche	0,1475 ha
davon Fuß- und Radweg	(0,1101 ha)
davon Landwirtschaftlicher Weg	(0,0123 ha)
Grünfläche – Grünanlage öffentlich	0,0523 ha
Grünfläche – Grünanlage privat	0,1725 ha
Wasserfläche	0,2981 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,0966ha

Die Begründung mit Umweltbericht hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“

vom 26.03.2009 bis einschließlich 27.04. 2009

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 25
„Gewerbegebiet Stockenbreite
4. Änderung“

des

Flecken Gieboldehausen

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sonderbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ weist den Bereich als Sondergebiet – Einkaufszentrum aus.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Südwesten der Ortslage von Gieboldehausen. Der Änderungsbereich liegt zwischen der Bodenseer Landstraße im Norden, der Ludwig Erhard Straße im Osten und der Straße Stockenbreite im Süden. Das Plangebiet wird als Sondergebiet Möbelmarkt, als Ackerfläche und Wasserlauf genutzt.

2. Einleitung

2.1 Ziel der Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sondergebiet – Einkaufszentrum zusätzliche Verkaufsfläche für Getränke und Non - Food Warensortimente zuzulassen. Des Weiteren soll auf die geplante Verlegung des Totenhäuser Grabens verzichtet werden. Dadurch müssen die Zufahrten neu geregelt werden.

2.2 Darstellung der Fachgesetze

Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

Bodenschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), §§ 7 - 12 Eingriffsregelung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), § 5 Landschaftsrahmenplan

3. Prognose des Eingriffs (im Sinne § 18 Abs. 1 BNatSchG 2002)

Der Vollzug der beabsichtigten Planung stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG dar. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage sicher, die eine Versiegelung und Umgestaltung der Grundflächen zur Folge hat. Die 4. Änderung nimmt jedoch den zulässigen Eingriff in gewissem Umfang zurück.

4. Vermeidungspflicht des Eingriffes

Eine Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Im Rahmen der Änderung wird der zulässige Eingriff jedoch reduziert.

5. Verminderungspflicht des Eingriffes

Die 4. Änderung entspricht dem Gebot der Verminderung des Eingriffes.

6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

6.1 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet – Einkaufszentrum vor, mit einer Verlegung des Totenhäuser Grabens und einem erweiterten Ausbau der nach Westen führenden Straße. Für das Landschaftsbild ist entlang des Bachlaufes eine private Grünfläche vorgesehen. Die Einbindung des gesamten Baugebietes in das Landschaftsbild ist durch Ausweisung von Grünflächen und Pflanzstreifen sichergestellt.

6.2 Boden

Die Ausweisung des Sondergebietes – Einkaufszentrum überplant nach der Karte des LBEG Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Da das gesamte Umfeld diese Bodenwertigkeit aufweist war ein ausweichen auch damals nicht möglich.

6.3 Klima

Durch die Umsetzung der Planung, ist das Gebiet dem Siedlungsklima zuzuordnen.

6.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Verlegung des Fließgewässers beeinträchtigt. Im Übrigen wird durch die zulässige Versiegelung die Bildung von Grundwasser reduziert.

6.5 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch die zulässige bauliche Nutzung erheblich eingeschränkt. Lediglich innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen ist eine verbesserte Entwicklung der biologischen Vielfalt möglich.

7. Prognose zur Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme

Die Nichtdurchführung der Änderung würde die Versiegelung im Sondergebiet weiter ermöglichen. Außerdem müsste der Totenhäuser Graben verlegt und mehr Straßenfläche versiegelt werden.

8. Prüfung von Alternativstandorten

Da die Maßnahme eine Ergänzung der zulässigen Nutzung des Sondergebietes – Einkaufszentrums darstellt, handelt es sich um eine Nachverdichtung und keine Neuausweisung. Damit scheidet eine Überprüfung von Alternativstandorten aus.

9. Prüfung nach der Bodenschutzklausel

a) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Grundsatz hat bei der Änderung Beachtung gefunden. Das Sondergebiet ist mit einer weiteren Nutzung ergänzt worden, ohne die zulässige Versiegelung zu erhöhen. Weiterhin ist geplante Straßenfläche zurückgenommen worden.

b) Nachverdichtungsgebot

Das Gebot der Nachverdichtung ist, wie bereits erläutert, berücksichtigt.

c) Umwidmungssperre

Eine Umwidmungssperre liegt für das Plangebiet nicht vor.

10. Auswirkung der Planung auf die Umweltbelange

10.1 Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt reduziert.

Der Wasserlauf bleibt unverändert. Durch die zurückgenommene Straßenfläche wird eine größere Grünfläche geschaffen bzw. Fläche für die Landwirtschaft erhalten.

10.2 Auswirkung auf den Boden
Durch den bereits vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Eingriff in das Schutzgut Boden bereits zugelassen. Im Rahmen der Änderung wird eine Erhöhung des Eingriffes in das Schutzgut nicht vorgenommen.

10.3 Auswirkungen auf Luft / Klima

Durch die Änderung wird die zulässige Versiegelung vermindert und Grünfläche erweitert, wodurch die negativen Auswirkungen auf die Luft und das Klima gleichfalls verringert werden.

10.4 Auswirkungen auf das Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Änderung des Bebauungsplanes vermindert durch Verminderung der Versiegelung, Erweiterung der Grünfläche und Beibehaltung des Fließgewässers.

10.5 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Auch die Entwicklung der biologischen Vielfalt wird durch die Änderung verbessert, durch Erweiterung der Grünflächen. Durch die festgesetzte Bepflanzung wird die biologische Vielfalt in dem Gebiet erweitert.

10.6 Europäische Schutzgebiete

Das Gebiet der Änderung berührt kein europäisches Schutzgebiet.

10.7 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das geplante Sondergebiet Einkaufszentrum dient dem Menschen zur Versorgung. Durch die Änderung werden zusätzliche Warensortimente zugelassen, die zusätzliche Fahrten für den Einkauf vermindern.

10.8 Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

10.9 Vermeidung von Emissionen

Durch die Änderung werden zusätzliche Einkaufsfahrten vermindert, wodurch Emissionen vermindert werden. Zusätzlich sollte darauf hingewirkt werden, dass zur Verringerung der Emissionen auf umweltfreundliche Heizanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen hingewiesen wird.

10.10 Darstellung des Landschaftsrahmenplanes

Auf die Darstellung des Landschaftsplanes wird verzichtet, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Bepflanzungen, werden auf der Ebene des Bauantrages geregelt.

12. Wichtigsten Merkmale der technischen Hilfsmittel sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken fehlende Kenntnis

Der Änderungsbereich wurde in Augenschein genommen. Im Übrigen wurde das regionale Raumordnungsprogramm der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewertet.

13. Umweltmonitoring

Die umweltrelevanten Maßnahmen wie Bepflanzung und Gestaltung der Grünflächen werden 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen überprüft.

14. Zusammenfassung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes vermindert den zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite"

vom 26.03.2009 bis einschließlich 27.04.2009

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen beschlossen.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

(Siegel)

gez. Leineweber
Bürgermeister

Anlage

Gutachterliche Stellungnahme
der CIMA

KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG EINES GETRÄNKE- UND NON-FOOD-MARKTES IM GEWERBEGEBIET STOCKENBREITE IM FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

Lübeck, 13. Mai 2009

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: kremming@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeiter:
Dipl.-Geograph Martin Kremming
Julia Lemke, M.A.
Dipl.-Geographin Katharina Lauckner

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

© CIMA Beratung + Management 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. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH in Lübeck.

INHALT

1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG 5

1.1 Auftrag 5
1.2 Vorbemerkung zur Methodik 5

2 MARKTANALYTISCHE GRUNDDATEN ZUM EINZELHANDEL IN DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN 6

2.1 Zentralörtliche Bedeutung und sozioökonomische Rahmenbedingungen 6
2.2 Kaufkraftsituation 8
2.3 Nachfragesituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen 9
2.4 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen 10
2.5 Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen 12
2.6 Nahversorgungssituation im Flecken Gieboldehausen 13

3 AUSFÜHRUNGEN ZUM PLANVORHABEN 14

3.1 Standort des geplanten Getränke- und Non-Food-Marktes 14
3.2 Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung 15

4 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG 21

5 METHODIK 22

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage im Raum 6
Abb. 2: Sozioökonomische Rahmendaten der Samtgemeinde Gieboldehausen 7
Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern je Einwohner im Vergleich (in % für das Jahr 2008, Deutschland = 100 %) 8
Abb. 4: Nachfragepotenzial in Mio. € in der Samtgemeinde Gieboldehausen 9
Abb. 5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Samtgemeinde Gieboldehausen (vorhabenrelevant) 10
Abb. 6: Umsatz, Nachfragevolumen und Zentralität in der Samtgemeinde Gieboldehausen (vorhabenrelevant) 11
Abb. 7: Vorhabenrelevanter Einzelhandel in der Samtgemeinde und im Umland 12
Abb. 8: Versorgungsbestand im Flecken Gieboldehausen 13
Abb. 9: Gewerbegebiet Stockenbreite 14
Abb.10: Gewerbegebiet Stockenbeite 15
Abb.11: Verkaufsflächenstruktur und Umsatz des geplanten Getränke- und Non-Food-Marktes 15
Abb.12: Einzugsgebiet der Samtgemeinde Gieboldehausen 16
Abb.13: Umsatzherkunft der geplanten Ansiedlung eines Getränke- und Non-Food-Marktes 17
Abb.14: Umsatzverdrängung in der Samtgemeinde Gieboldehausen und im untersuchten Einzugsgebiet 19
Abb.15: Die 33 CIMA-Branchen 22
Abb.16: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen 23

1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

1.1 Auftrag

Auftrag:

- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Getränke- und Non-Food-Marktes im Gewerbegebiet Stockenbreite im Flecken Gieboldehausen

Auftraggeber:

- Samtgemeinde Gieboldehausen

Analysezeitraum:

- Mai 2009

Untersuchungsdesign:

- Einschätzung der Standortqualität des geplanten Standortes
- Umsatzabschätzung für den geplanten Getränke- und Non-Food-Markt
- Ermittlung des Einzugsgebietes
- Herleitung der Verdrängungsumsätze im Einzugsgebiet
- Berechnung der Kaufkraftströme, Potenzialabschätzung
- Aufführung möglicher quantitativer und qualitativer Auswirkungen der Ansiedlung des Getränke- und Non-Food-Marktes, insbesondere auf die Einzelhandelssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen
- Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

1.2 Vorbemerkung zur Methodik

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenbezogenen Einzelhandels in der Samtgemeinde Gieboldehausen und dem Umland basiert auf einer Erhebung[1] durch die CIMA im November 2008.

Die Berechnung der Umsätze im Einzelhandel erfolgt auf der Basis der Flächenproduktivitäten für das Jahr 2009 (Umsatz je qm Verkaufsfläche p.a.). Diese Flächenproduktivitäten werden vom Institut für Handelsforschung (IfH), Köln, durch Betriebsvergleiche ermittelt und von der BBE-Handelsberatung, München, jährlich durch aktuelle Forschungsergebnisse und eine Vielzahl von einzelbetrieblichen Beratungen durch die CIMA GmbH und die BBE aktualisiert. In das vorliegende Gutachten sind in entscheidendem Umfang originäre, einzelbetriebliche Daten eingeflossen.

Die Untersuchung bezieht sich im periodischen Bedarf auf die Branche Lebensmittel (inkl. Getränke) und im aperiodischen Bedarf auf die Branchen Sonderposten, Hausrat, Glas/ Porzellan und Gartenartikel.

[1] Erfasst wurden reine Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerk. Großhandelsnutzungen und Baustoffhandel sowie Betriebe im Bereich der Landtechnik und des Kfz-Handels wurden nicht berücksichtigt.

2 MARKTANALYTISCHE GRUNDDATEN ZUM EINZELHANDEL IN DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN

2.1 Zentralörtliche Bedeutung und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat die zentralörtliche Aufgabe eines Grundzentrums im Landkreis Göttingen. Der Flecken Gieboldehausen ist Verwaltungssitz und hat zugleich die Aufgabe, weitere zentrale Einrichtungen und Angebote der Grundversorgung bereitzustellen. Insgesamt hat die Samtgemeinde Gieboldehausen 10 Mitgliedsgemeinden.

Das nächste Mittelzentrum ist die Kreisstadt Northeim, diese liegt ca. 20 km in nördlicher Richtung von Gieboldehausen. Die Stadt Göttingen, 25 km westlich der Samtgemeinde Gieboldehausen, übernimmt die Funktion eines Oberzentrums in dieser Region.

Die Samtgemeinde besitzt eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an die Bundesautobahn A 7 (Richtung Hannover und Kassel). Daneben bestehen diverse Bus- und Bahnverbindungen im Nah- und Fernbereich.

Abb. 1: Lage im Raum

Quelle: MS MapPoint
Bearbeitung: CIMA 2009

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat 14.372 Einwohner[2]. Aufgezeigt nach Mitgliedsgemeinden:

- Bilshausen 2.408 Einwohner
- Bodensee 800 Einwohner
- Gieboldehausen 4.065 Einwohner
- Krebeck 1.157 Einwohner
- Obernfeld 996 Einwohner
- Rhumspringe 2.007 Einwohner
- Rollshausen 927 Einwohner
- Rüdershausen 898 Einwohner
- Wollbrandshausen 640 Einwohner
- Wollershausen 474 Einwohner

Abb. 2: Sozioökonomische Rahmendaten der Samtgemeinde Gieboldehausen

Indikatoren		Samtgemeinde Gieboldehausen	Landkreis Göttingen	Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung	31.03.2002	14.789	264.787	7.959.783
	31.03.2003	14.677	264.728	7.979.584
	31.03.2004	14.663	263.705	7.990.809
	31.03.2005	14.601	263.043	7.996.325
	31.03.2006	14.613	261.244	7.988.111
	31.03.2007	14.440	260.908	7.977.612
	31.03.2008	14.372	260.250	7.963.206
	+/- in % 2002-2008	**-2,82**	**-1,71**	**0,04**
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik; Tabelle K1000014; Stand: 12.11.2008				
Entwicklung der	30.06.2002	2.409	89.254	2.411.598
sozialversicherungspflichtig	30.06.2003	2.313	88.193	2.376.123
Beschäftigten (am Arbeitsort)	30.06.2004	2.230	86.271	2.340.735
	30.06.2005	2.233	85.206	2.305.451
	30.06.2006	2.265	85.493	2.320.167
	30.06.2007	2.158	86.029	2.356.527
	+/- in % 2002-2007	**-10,42**	**-3,61**	**-2,28**
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik; Tabelle K70A0311; Stand: 12.11.2008				
Einpendler	30.06.2002	1.736	48.840	1.361.679
Auspendler	30.06.2002	4.094	39.703	1.484.140
	Saldo	**-2.358**	**9.137**	**-122.461**
Einpendler	30.06.2003	1.639	48.828	1.356.237
Auspendler	30.06.2003	3.990	39.440	1.472.555
	Saldo	**-2.351**	**9.388**	**-116.318**
Einpendler	30.06.2004	1.590	48.262	1.349.468
Auspendler	30.06.2004	3.989	39.193	1.463.478
	Saldo	**-2.399**	**9.069**	**-114.010**
Einpendler	30.06.2005	1.608	48.494	1.342.159
Auspendler	30.06.2005	4.038	39.260	1.462.859
	Saldo	**-2.430**	**9.234**	**-120.700**
Einpendler	30.06.2006	1.656	48.858	1.362.433
Auspendler	30.06.2006	4.116	39.839	1.485.328
	Saldo	**-2.460**	**9.019**	**-122.895**
Einpendler	30.06.2007	1.556	49.457	1.392.938
Auspendler	30.06.2007	4.116	40.438	1.519.133
	Saldo	**-2.560**	**9.019**	**-126.195**
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik; Tabelle Z70A2021; Stand: 12.11.2008				

Bearbeitung: CIMA 2009

[2] Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) (Stand: 31.03.2008)

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Samtgemeinde Gieboldehausen sind aus Vergleichsgründen den Angaben des Landkreises Göttingen und des Landes Niedersachsen gegenübergestellt.

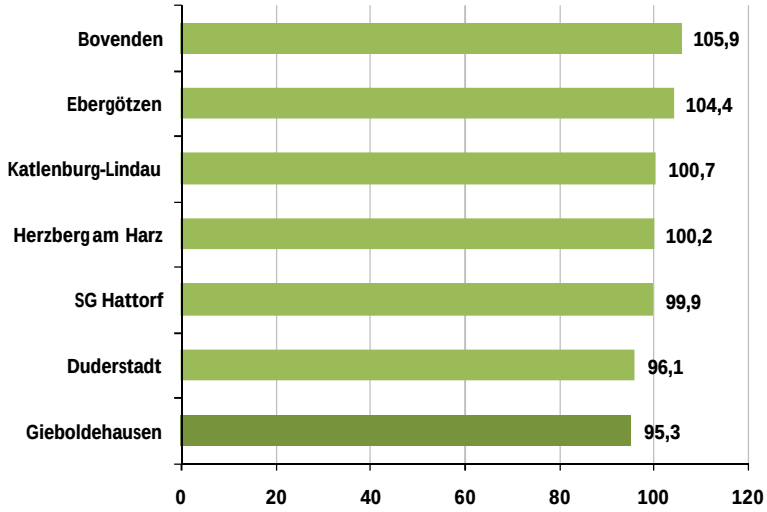
- Sowohl der Landkreis Göttingen als auch die Samtgemeinde Gieboldehausen verzeichnen eine Abnahme der Bevölkerungszahlen im Verlauf des Beobachtungszeitraumes. Insbesondere in der Samtgemeinde sank die Einwohnerzahl in den letzten 6 Jahren um rund 3 %.
- Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt ebenfalls einen negativen Trend. Im Zeitraum von 2002 bis 2008 ist sowohl auf der Samtgemeinde- wie auf der Kreisebene ein deutlicher Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten festzustellen. Für die Samtgemeinde Gieboldehausen wird ein Rückgang von rund 10 % ausgewiesen.
- Ein leicht negativer Trend wird im Pendlersaldo deutlich. Die Zahl der Einpendler nimmt im Beobachtungszeitraum ab, während die Zahl der Auspendler ansteigt. Die ländlichen Strukturen von Gieboldehausen und die Nähe zum Oberzentrum Göttingen und den umliegenden Mittelzentren mit einer entsprechenden Arbeitsplatzzentralität begründen die höhere Zahl der Auspendler.

2.2 Kaufkraftsituation

Das Kaufkraftniveau (zur Berechnung siehe Methodik) einer Region hängt vom Einkommen der Bevölkerung ab, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region ist.

- Die Samtgemeinde Gieboldehausen verfügt über eine Kaufkraftkennziffer von 95,3 % und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100 %.
- Im Vergleich zu den umliegenden Kommunen und den konkurrierenden Grundzentren liegt die Kaufkraftkennziffer der Samtgemeinde Gieboldehausen an letzter Position des Rankings.

Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern je Einwohner im Vergleich (in % für das Jahr 2008, Deutschland = 100 %)



Quelle: MB Research 2008
Bearbeitung: CIMA 2009

2.3 Nachfragesituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen

Die Berechnung des Nachfragepotenzials[3] in der Samtgemeinde Gieboldehausen erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahlen und der jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer.

Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf für Ausgaben im gesamten Einzelhandel von 5.439 € für das Jahr 2008 zu Grunde gelegt, der an das Niveau der Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde. Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners des Grundzentrums Gieboldehausen entspricht 5.183 € im Jahr 2008.

Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in der Samtgemeinde Gieboldehausen unter dem Bundesdurchschnitt. Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in der Samtgemeinde auf 74,5 Mio. €. (vgl. Tabelle)

Rund 54 % des Nachfragepotenzials entfallen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (den periodischen Bedarf). Den Branchen des periodischen Bedarfs werden neben Lebensmitteln und Reformwaren ebenso Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Zeitschriften und Schnittblumen zugeordnet.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial für den Nahversorgungseinzelhandel in der Samtgemeinde Gieboldehausen auf 38,2 Mio. €.

Abb. 4: Nachfragepotenzial in Mio. € in der Samtgemeinde Gieboldehausen

CIMA Warengruppen	Samtgemeinde Gieboldehausen in Mio. €
Periodischer Bedarf	**38,2**
Aperiodischer Bedarf	**33,3**
SUMME	74,5
EINWOHNER	**14.372**

Quelle: CIMA 2009

[3] Die Ausgaben (in €) der Einwohner der Samtgemeinde Gieboldehausen, die dem Einzelhandel jährlich zur Verfügung stehen (statistischer Wert)

2.4 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen

Die folgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf die für das Planvorhaben relevanten einzelhandelsspezifischen Einzelhandelsbestandsdaten. Folgende Sortimenten werden als vorhabenrelevant eingestuft:

- Lebensmittel,
- Sonderposten,
- Hausrat,
- Glas/ Porzellan sowie
- Gartenartikel.

Abb. 5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Samtgemeinde Gieboldehausen (vorhabenrelevant)

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	VKF in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	38	5.270	29,4
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	13	2.830	4,5
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	**51**	**8.100**	**33,9**

Quelle: CIMA 2009

Folgende Aussagen können zur Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Samtgemeinde Gieboldehausen getroffen werden:

- Die Samtgemeinde Gieboldehausen verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche 8.100 qm.
- Es wurden 51 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe erfasst.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz in diesen Betrieben liegt bei 33,9 Mio. € (brutto/a).

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Für die Samtgemeinde Gieboldehausen lässt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial Folgendes ablesen:

- Die Zentralität über die vorhabenrelevanten Branchen liegt in der Samtgemeinde Gieboldehausen nach den Berechnungen der CIMA bei 104 %.
- In der Branche Lebensmittel wird eine Zentralität von 111 % generiert. Per Saldo werden Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen in die Samtgemeinde sowie eine relativ hohe Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung deutlich.
- Im Bereich des vorhabenrelevanten aperiodischen Bedarfs wurde eine Zentralität von 73 % ermittelt.

Abb. 6: Umsatz, Nachfragevolumen und Zentralität in der Samtgemeinde Gieboldehausen (vorhabenrelevant)

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage-volumen in Mio. €	Handels-zentralität in %
Lebensmittel	29,4	27	111
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	4,5	6	73
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	**33,9**	**33**	**104**

Quelle: CIMA 2009

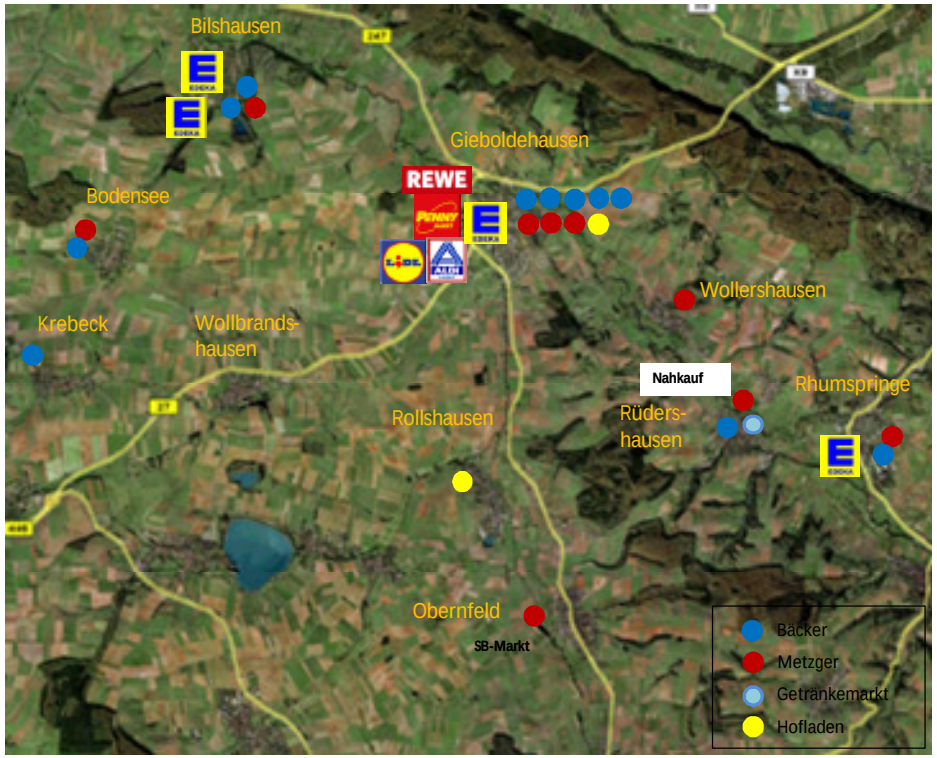
2.5 Nahversorgungssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen

Insgesamt wurden 38 Betriebe der Warengruppe Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.270 qm erfasst.

Hinsichtlich der Verteilung innerhalb des Samtgemeindegebietes ist Folgendes festzustellen:

- Die dominierenden Versorgungsstrukturen der Warengruppe Lebensmittel in der Samtgemeinde Gieboldehausen sind im Flecken Gieboldehausen konzentriert.
- Die übrigen Ortschaften im Samtgemeindegebiet weisen entweder einen nur sehr geringen oder gar keinen Einzelhandelsbestand auf. Das Angebot beschränkt sich meist auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Metzger). In den Ortsteilen Bilshausen, Rhumspringe, Rüdershausen und Obernfeld kann die Versorgung noch durch kleinteilige Nahversorger (Nahkauf, SB-Markt) sichergestellt werden. Hofläden, Bäckereien und Fleischereien übernehmen die Versorgung teilweise in den weiteren Ortsteilen.
- Sortimente des aperiodischen Bedarfsbereichs werden innerhalb der Samtgemeinde Gieboldehausen in kleinen inhabergeführten Fachgeschäften nur als Teilsortimente sowie in den Lebensmittelmärkten lediglich als Randsortimente angeboten.

Abb. 7: Vorhabenrelevanter Einzelhandel in der Samtgemeinde und im Umland



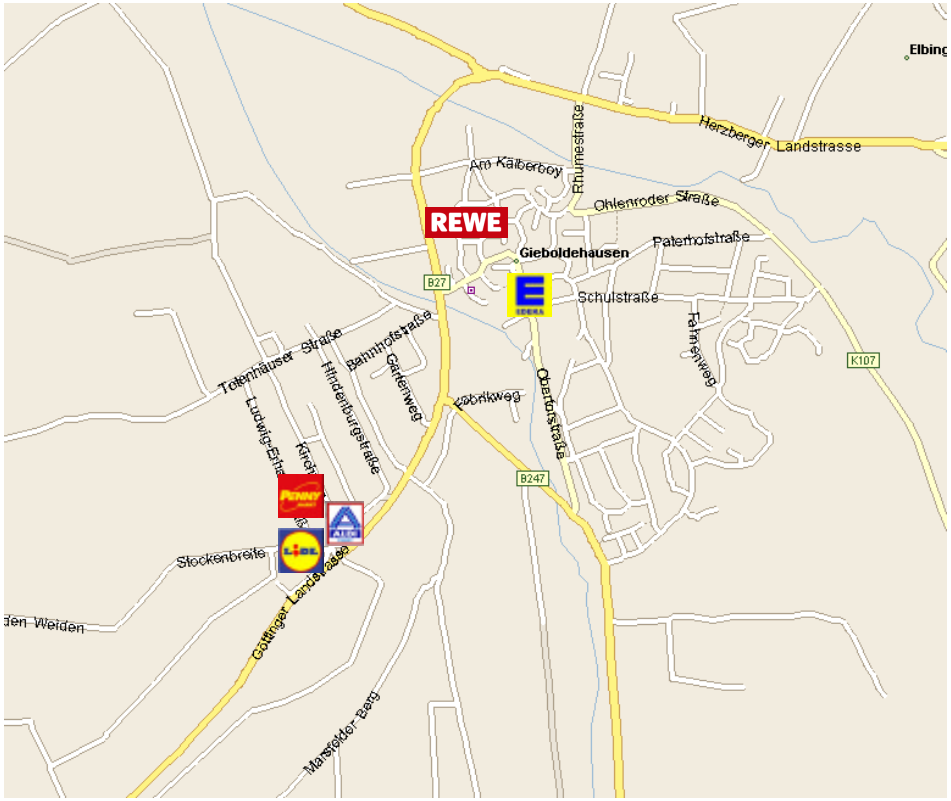
Quelle: Google Earth Professional
Bearbeitung: CIMA 2009

2.6 Nahversorgungssituation im Flecken Gieboldehausen

Der Flecken Gieboldehausen verfügt über eine sehr gute Ausstattung in der Branche Lebensmittel bzw. dem periodischen Bedarf insgesamt:

- Das Nahversorgungsangebot (42 % der Verkaufsfläche des periodischen Bedarfs des Flecken Gieboldehausen) konzentriert sich im Gewerbegebiet Stockenbreite. Hier befinden sich ein Lidl-, ein Penny- und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Im Ortskern sind ein REWE-Vollsortimenter und ein Edeka-Markt ansässig.
- Neben zwei Lebensmittelmärkten finden sich im Ortszentrum Gieboldehausens auch ein Drogeriemarkt, Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) und Blumengeschäfte. Das Ortszentrum weist aber keine erkennbare räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf.
- Trotz der guten qualitativen Ausstattung mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels bestehen im östlichen Fleckengebiet Lücken in der wohnortnahen Grundversorgung.

Abb. 8: Versorgungsbestand im Flecken Gieboldehausen



Quelle: MS MapPoint
Bearbeitung: CIMA 2009

3 AUSFÜHRUNGEN ZUM PLANVORHABEN

3.1 Standort des geplanten Getränke- und Non-Food-Marktes

Der Vorhabenstandort im Gewerbegebiet Stockenbreite befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am südwestlichen Ortsrand von Gieboldehausen westlich der Bundesstraße 27 (Richtung Göttingen). Östlich und südlich des Vorhabenstandortes schließt landwirtschaftliche Nutzung an. Der Planstandort ist als nicht-integriert zu bezeichnen.

Das Gewerbegebiet Stockenbreite wurde 1993 als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Bis heute haben sich dort ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein Penny-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Desweiteren sind im Gewerbegebiet ein KIK-Textilfachmarkt und das Eichsfelder Möbelcenter adressiert. Im Flecken Gieboldehausen sind derzeit über 40 % der Verkaufsfläche des periodischen Bedarfs allein im Gewerbegebiet Stockenbreite konzentriert.

Die Sondergebietsausweisung aus dem Jahre 1993 bewirkte diese Einzelhandelsansiedlungen in nicht-integrierter Lage. Auf Grundlage noch bestehenden und nicht ausgeschöpften Baurechts für weitere 2.000 qm Verkaufsfläche wird sich in absehbarer Zeit ein Edeka-Verbrauchermarkt ansiedeln, für den bereits ein Bauantrag vorliegt. Das Angebot dieses geplanten Vollsortimenters ergänzen soll nun ein Getränke- und Non-Food-Markt mit 500 qm Verkaufsfläche, für den allerdings noch kein Baurecht besteht. In diesem Fall bedarf es also einer Änderung des Bebauungsplanes. Im Folgenden wird also lediglich die Verkaufsflächenerweiterung von 500 qm untersucht.

Abb. 9: Gewerbegebiet Stockenbreite

Quelle: CIMA 2009

Abb.10: Gewerbegebiet Stockenbeite

Quelle: Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“, 4. Änderung
Bearbeitung: CIMA 2009

3.2 Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung

Der geplante Getränke- und Non-Food-Markt würde eine Verkaufsfläche von maximal 500 qm erreichen. Der berechnete Gesamtumsatz würde bei rund 1,8 Mio. € liegen. Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abb.11: Verkaufsflächenstruktur und Umsatz des geplanten Getränke- und Non-Food-Marktes

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	335	1,5
Aperiodischer Bedarf	165	0,3
Einzelhandel insgesamt	**500**	**1,8**

Quelle: CIMA 2009
Anmerkung: Branchenaufteilung nach Erfahrungen der CIMA und unter Kenntnis vergleichbarer Betriebstypen und Betreiber

Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass als Folge der geplanten Ansiedlung des Getränke- und Non-Food-Marktes Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Samtgemeinde dargestellt.

Vorbemerkungen Umsatzherkunft

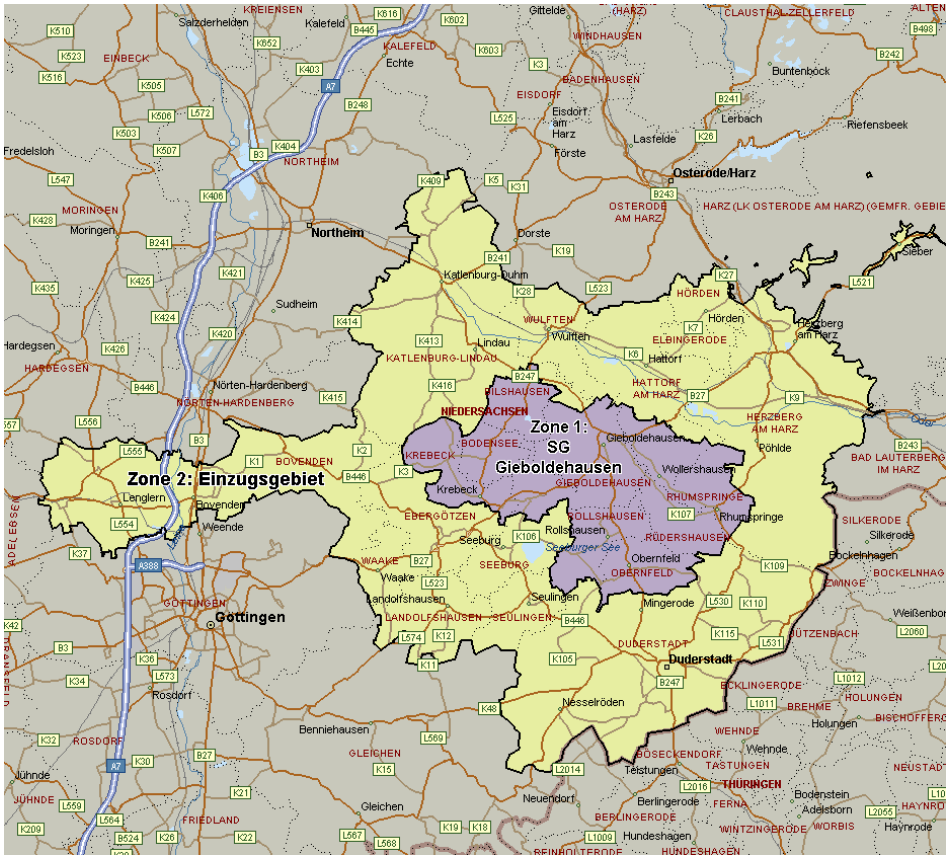
Für die Ermittlung des Einzugsgebietes des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen sowie im Umland erforderlich. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des CIMA-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang werden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die CIMA aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz.

Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren in die Bewertungen miteinbezogen. Die schließlich ausgewiesenen betriebs- und sortimentstypischen Umsatzerwartungen berücksichtigen die Attraktivität des Planvorhabens in der Gesamtheit seiner Angebote und fußen auf Kennzahlen vergleichbarer Projekte. Sie sind hinsichtlich der daraus resultierenden Auswirkungen als „Worst-Case-Ansatz" [4] zu begreifen.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonometrischen HUFF-Simulationsmodells schlussendlich berechnet und in % dargestellt werden. Das Einzugsgebiet entspricht hier dem unmittelbaren Umland der Samtgemeinde Gieboldehausen.

Abb.12: Einzugsgebiet der Samtgemeinde Gieboldehausen



Quelle: MS MapPoint
Bearbeitung: CIMA 2009

[4] Wir gehen in unseren Berechnungen von einer Schwankungsbreite von +/- 0,2 % aus. Baurechtlich sind wir verpflichtet, bei der Höhe der Verdrängungen, den höchsten anzunehmenden Fall (worst case) zu Grunde zu legen.

Abb.13: Umsatzherkunft der geplanten Ansiedlung eines Getränke- und Non-Food-Marktes

Umsatzherkunft aus ...	in Mio. €	in %
Zone 1: Samtgemeinde Gieboldehausen insgesamt	**1,4**	**79**
Flecken Gieboldehausen	0,9	52
Sonstige Samtgemeinde Gieboldehausen	0,5	27
Zone 2: Einzugsbereich insgesamt	**0,4**	**20**
Potenzialreserve, diffuse Zuflüsse	0,0	1
Gesamtsumme	**1,8**	**100**

Quelle: CIMA GmbH 2009
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Es ist zu erwarten, dass rund 79 % der Umsätze des Planvorhabens aus dem Samtgemeindegebiet an den Vorhabenstandort Stockenbreite umverteilt werden dürften.

Die zu erwartenden Zuflüsse aus dem Umland liegen bei rund 20%. Weitere 1 % der Planvorhabenumsätze könnten auf Basis unserer Berechnungen aus diffusen Zuflüssen (Stadt Göttingen, Stadt Osterode, Pendler, etc.) generiert werden.

Vorbemerkungen zur Verdrängungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Kaufkraftumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.[5] Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte" nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).[6]

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen.

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert" einerseits und dem „Hindernisschwellenwert" andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.[7]

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmschwellenwert"), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.[8] [9]

[5] Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB
[6] OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)
[7] BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BverwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA
[8] Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.[10]

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.[11]

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtssprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.[12] Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen verwendet die CIMA GmbH im Allgemeinen die oben genannte 10%-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach Situation vor Ort sollten dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich sein. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

Die CIMA verwendet die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab für das Planvorhaben in der Samtgemeinde Gieboldehausen, um eine mögliche Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet ausschließen zu können.

Diese nachfolgend ausgewiesenen Quoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage, sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz.

[9] OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670= NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

[10] Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

[11] OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

[12] OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Abb.14: Umsatzverdrängung in der Samtgemeinde Gieboldehausen und im untersuchten Einzugsgebiet

Umsatzverdrängung Getränke- und Non-Food-Marktes in der Samtgemeinde Gieboldehausen									
Sortiment	Flecken Gieboldehausen			Sonstige SG Gieboldehausen			SG Gieboldehausen gesamt		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lebensmittel	19,3	0,9	4,5	10,1	0,3	3,1	29,4	1,2	4,1
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf *	0,8	0,1	8,7	3,7	0,2	4,5	4,5	0,2	5,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	20,2	0,9	4,7	13,7	0,5	3,5	33,9	1,4	4,2

Umsatzverdrängung Getränke- und Non-Food-Marktes im Umland der Samtgemeinde Gieboldehausen									
Sortiment	Flecken Bovenden			Stadt Duderstadt			SG Hattorf		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lebensmittel	25,3	0,0	0,2	60,5	0,1	0,2	13,8	0,0	0,2
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf *	2,1	0,0	0,4	15,9	0,0	0,2	1,9	0,0	0,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	27,4	0,1	0,2	76,4	0,2	0,2	15,7	0,0	0,2

Umsatzverdrängung Getränke- und Non-Food-Marktes im Umland der Samtgemeinde Gieboldehausen									
Sortiment	Stadt Herzberg am Harz			Gemeinde Katlenburg-Lindau			SG Radolfshausen		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Lebensmittel	30,3	0,0	0,1	18,6	0,0	0,2	6,9	0,0	0,2
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf *	4,0	0,0	0,2	1,0	0,0	0,6	2,2	0,0	0,1
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	21,0	0,1	0,2	37,5	0,0	0,1	37,5	0,0	0,0

Quelle: CIMA Berechnungen nach HUFF 2009

Insgesamt stellt sich die Entwicklung des avisierten Getränke- und Non-Food-Marktes im Bereich Stockenbreite in Gieboldehausen als verträglich dar. Es wird jedoch deutlich, dass die geplante Ansiedlung dieses Marktes den Umsatz teilweise zu Lasten der bestehenden Wettbewerber in der Samtgemeinde machen würde und sich der Wettbewerbsdruck entsprechend erhöhen würde. Negative strukturelle Auswirkungen sind jedoch aus Gutachtersicht nicht zu erwarten.

In der Lebensmittelbranche wäre die Samtgemeinde mit Umsatzverdrängungsquoten von ca. 4,1 % betroffen: 4,5 % im Flecken bzw. 3,1 % in der restlichen Samtgemeinde.

Im vorhabenrelevanten aperiodischen Bedarfsbereich liegen die zu erwartenden Verdrängungsquoten ebenfalls unter den abwägungsrelevanten 10% - allerdings liegt hier der höchste Wert bei immerhin 8,7 % für den Flecken Gieboldehausen.

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Ansiedlung des geplanten Getränke- und Non-Food-Marktes in Gieboldehausen auch in der interkommunalen Betrachtung als verträglich dar. Die Betrachtung der Umsatzverdrängungsquoten im Umland der Samtgemeinde zeigt keine Verdrängungsquoten, die oberhalb der baurechtlich relevanten 10%-Marke liegen.

4 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG

Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt sich die Entwicklung des avisierten Getränke- und Non-Food-Marktes mit 500 qm Verkaufsfläche im Bereich Stockenbreite in der Samtgemeinde Gieboldehausen als verträglich für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Gieboldehausen und im Umland dar. Die Betrachtung der Umsatzverdrängungsquoten dokumentiert keine Werte, die oberhalb der baurechtlich relevanten 10%-Marke liegen. Negative strukturelle Auswirkungen können somit sowohl für die Samtgemeinde Gieboldehausen als auch das Umland ausgeschlossen werden.

Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stockenbreite“ kann aus Sicht der CIMA entsprechend umgesetzt werden.

Die CIMA gibt aber zu bedenken, dass das Sondergebiet Einzelhandel im Gewerbegebiet Stockenbreite städtebaulich nicht integriert liegt und bereits heute die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Penny im Gewerbegebiet adressiert sind, ergänzt durch den Textilfachmarkt KiK und das Eichsfelder Möbelcenter. Zusätzlich dürfe das bestehende Baurecht für einen Lebensmittelverbrauchermarkt mittelfristig wahrgenommen werden. Entsprechend genießt das Gewerbegebiet Stockenbreite bereits heute eine bedeutende Handelsfunktion innerhalb der Samtgemeinde Gieboldehausen und im Umland. Das Gewerbegebiet ist maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland verantwortlich. Jede zusätzliche Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Gewerbegebiet Stockenbreite würde die Attraktivität und Anziehungskraft erhöhen und den Ortskern in seiner Versorgungsfunktion schwächen.

Die Rahmenbedingungen für das Ortszentrum zum Erhalt der dortigen Nahversorgung sind daher mit oberster Priorität aktiv zu gestalten.

Um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu planen, empfiehlt die CIMA die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Samtgemeinde Gieboldehausen.

Die CIMA hat keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Getränke- und Non-Food-Marktes in der Samtgemeinde Gieboldehausen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen lassen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Gieboldehausen und in den umliegenden Kommunen erwarten.

5 METHODIK

Die Analyse des Einzelhandels in der Samtgemeinde Gieboldehausen wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich in erster Linie auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen. Die Einzelhandelsbestandsdaten basieren auf einer Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandels durch die CIMA GmbH im November 2008 sowie aus Daten aus einer früheren Erhebung des Jahres 2004.

In diesem Kapitel sollen die Berechnungsmethode und die Quellen der Zahlen dargelegt werden.

Die Ermittlung der Daten auf der **Angebotsseite** erfolgt über die Bestandserhebung im Einzelhandel:

- Erfassung von einzelnen Sortimenten im Geschäft
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe („im engeren Sinne“)
- Bewertung der Nahversorgungsqualität
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt & Einschätzung durch Experten

Abb.15: Die 33 CIMA-Branchen

kurzfristig	1	Lebensmittel
	2	Reformwaren
	3	Apotheken
	4	Drogerien, Parfümerien
	32	Schnittblumen
	33	Kioske
mittelfristig	6	Oberbekleidung
	7	Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
	8	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
	9	Sportartikel
	10	Schuhe
	11	Sanitätshäuser
	12	Bücher
	13	Schreibwaren
	14	Spielwaren
	15	Zoobedarf
langfristig	16	Möbel
	17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	18	Eisenwaren, Hausrat, Baumarktartikel
	19	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
	20	Farben, Lacke, Tapeten
	21	Elektrogeräte, Leuchten
	22	Unterhaltungselektronik
	23	Foto
	24	Optik
	25	Uhren, Schmuck
	26	Lederwaren
	27	Musikinstrumente, Musikalien
	28	Fahrräder
	29	Kfz-Zubehör
	30	Büromaschinen, -einrichtung, PC
	31	Babybedarf
	5	Blumen, Pflanzen

Quelle: CIMA GmbH 2009

Abb.16: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VK, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2008)
  - Periodischer Bedarf: 2.755 € /Einwohner p. a.
  - Aperiodischer Bedarf: 2.684 € /Einwohner p. a.
  - Ausgabesatz gesamt: 5.439 € /Einwohner p. a.

- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

Mittels der **Handelszentralität** erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt.

Handelszentralität (in %) = Umsatz / Nachfrage × 100

Die Handelszentralität wird für

- die Gesamtstadt,
- die Warengruppen und
- den periodischen und aperiodischen Bedarf

ausgewiesen.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.

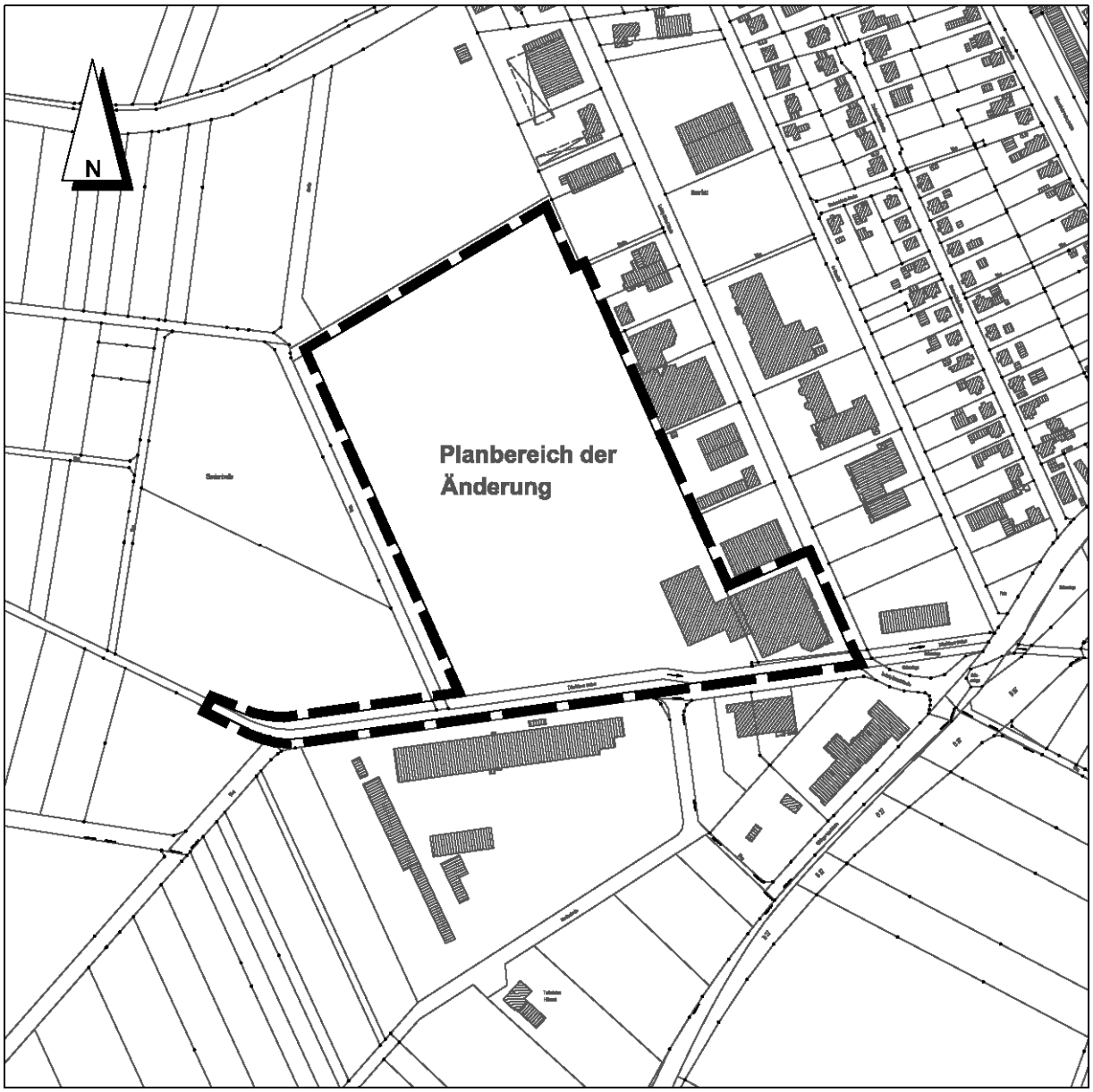
zum

Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“

4. Änderung

des

Flecken Gieboldehausen



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Sondergebiet – Einkaufszentrum zusätzliche Verkaufsfläche für Getränke und Non - Food Warensortimente zuzulassen. Des Weiteren soll auf die geplante Verlegung des Totenhäuser Grabens verzichtet werden. Dadurch müssen die Zufahrten neu geregelt werden.

Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat der Rat des Flecken Gieboldehausen am 27.08.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ beschlossen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ in der Zeit vom 19.12.2008 bis 20.01.2009 zur Äußerung gebeten, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.12.2008 bis 22.01.2009 ausreichend über die Planung informiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme in der Zeit vom 26.03.2009 bis 27.04.2009 gebeten. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 26.03.2009 bis 27.04.2009 gegeben.

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegeben.

DB Service Immobilien GmbH

E.ON Mitte

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Landkreis Göttingen

Unterhaltungsverband Rhume

Harz Energie

Industrie und Handelskammer

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zur Planung vorgebracht worden.

Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht abgehandelt.
Durch die Änderung wird die Verlegung des Bachlaufes zurückgenommen. Die Umweltbelange werden durch die Änderung verbessert.

Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt, wie die Rücknahme von geplanter Straßenfläche und Inanspruchnahme vorhandener Straßenfläche. Auf die Verlegung des Bachlaufes wird verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt die im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind.

Alternativen

Alternativen zu der geplanten Änderung bestehen nicht.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zu Bahnanlagen wurde nicht berücksichtigt, da in der Samtgemeinde keine Bahnanlagen vorhanden sind.

Der Hinweis zur Mittelspannungsleitung wurde berücksichtigt und der Lageplan in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zu den schutzwürdigen Böden wurde in die Begründung aufgenommen. Aufgrund des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden im Übrigen die Anregungen zurückgewiesen.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zum Wasserrecht wurde zur Kenntnis genommen.

Die raumordnerischen Bedenken zur erweiterten Verkaufsfläche sind mit der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA ausgeräumt. Im Übrigen wurde die Begründung zu dem Thema ergänzt.

Der Hinweis zur Ableitung des Oberflächenwassers ist zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung wird die Oberflächenwasserableitung nicht erhöht da der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Versiegelung in dem Umfang bereits zulässt.

Der Hinweis zur teilweisen Überschwemmung des Plangebietes ist in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zu den Gasversorgungsanlagen ist in die Begründung aufgenommen worden.

Einer Überprüfung der textlichen Festsetzung auf ihre Bestimmtheit wurde nicht nachgekommen zumal sich die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen nur auf das Sondergebiet beziehen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsflächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten einschließlich einer Veränderungssperre wurde nicht nachgekommen, da nicht die Notwendigkeit gesehen wird.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen am 28.05.2009 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 seit dem 18.06.2009 rechtsverbindlich.

Gieboldehausen, den 19. Juni 2009

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister