

Postanschrift: Landkreis Hildesheim, 31132 Hildesheim

Der Landrat

Gemeinde Söhle
Bürgermeister-Burgdorf-Straße 8
31185 Söhle

Vorab per Fax

Bearbeitende Dienststelle: FD 302 Bauordnungsamt	
Diensträume Hildesheim Bischof-Janssen-Str. 31	
Auskunft erteilt Herr Hornung	Zimmer-Nr. 464
☎ Vermittlung (0 51 21) 309 - 0	☎ Durchwahl (0 51 21) 309 - 4641
Fax-Durchwahl (0 51 21) 309 - 95 4641	
e-Mail Marcus.Hornung@LandkreisHildesheim.de	

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
06.03.2017

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom
(302) 61.26 - 55/13

Datum
12.05.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet vor dem Kampweg" der Gemeinde Söhle Ortsteil Hoheneggelsen

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Landkreis Hildesheim hat im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2017 eine Stellungnahme abgegeben.

Aus Anlass der erneuten Beteiligung ist folgendes vorzutragen:

1. Denkmalschutz

Frau Klauke (☎ - 4731)

Bei dem o.a. Gebäude bzw. Grundstück handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

- 1.1 Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen dieses Vorhaben keine Bedenken.
- 1.2 Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist mitzuteilen, dass Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte im Plangebiet nicht auszuschließen sind, da sich dieses in der Ortsmitte befindet und hier vermehrt Siedlungsspuren zu erwarten sind. Entsprechend wird für dieses vorhabenbezogene Planvorhaben hiermit die denkmalrechtliche Genehmigung unter den folgenden Auflagen und Hinweisen erteilt:
 - a. Die von den Erdarbeiten betroffene Grundstücksfläche ist in Ausdehnung und Tiefe der Erdarbeiten vollflächig archäologisch zu untersuchen. Dies muss durch einen ausgebilde-

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag	8.30 Uhr - 15.00 Uhr	Fax Hildesheim	(0 51 21) 309 - 2000	Sparkasse Hildesheim	1 614	(BLZ 259 501 30)
Dienstag und Freitag	8.30 Uhr - 12.30 Uhr	Fax Alfeld	(0 51 81) 704 - 235	Postbank Hannover	76 45 - 302	(BLZ 250 100 30)
Mittwoch	geschlossen					
Donnerstag	8.30 Uhr - 16.30 Uhr sowie nach Vereinbarung bis 18.00 Uhr			Internet: www.LandkreisHildesheim.de		

ten Grabungstechniker oder Archäologen erfolgen, dessen Auswahl im Vorfeld der Maßnahmen mit dem Landkreis Hildesheim als untere Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) abzustimmen ist. (A)
Ansprechpartner ist insofern zunächst der Landkreis Hildesheim (H).

- b. Die durchzuführende archäologische Untersuchung ist ebenfalls mit dem NLD – Referat Archäologie – Scharnhorststr. 1 30175 Hannover abzustimmen. (A)
- c. Der Oberbodenabzug muss mit dem Hydraulikbagger mit zahnloser Grabenschaufel erfolgen. (A)
- d. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde und Bodenbefunde, wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, entdeckt werden, sind diese meldepflichtig und müssen bei einer Denkmalbehörde (Landkreis Hildesheim, dem NLD oder dem Nieders. Ministerium für Wissenschaft und Kultur), der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden. Es wird empfohlen, sie zuerst beim Landkreis Hildesheim als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige zu schützen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten durch die Denkmalbehörde gestattet wird. (H)

2. Vorbeugender Brandschutz

Herr Christen (☎ - 4692)

In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen:

- 2.1 Zu dem Baugrundstück muss gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 eine Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge angelegt werden.
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung SO lebensmittelmarkt GR 2.800 m², OK 8,50 m bei einer mittleren Brandausbreitung im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden.
Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.
Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.
- 2.3 Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht (in Verkehrsflächen), können auch Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 14220 zu kennzeichnen.

3. Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde

Herr Greinz (☎ - 4241)

Die **Schall**-Immissionsprognose muss Bestandteil des Flächennutzungsplanes, des Bebauungsplanes und des späteren Bauantragsverfahrens werden (Auflage). Es bestehen

also keine Bedenken, wenn die Ergebnisse des Gutachtens des Planungsbüros Lauterbach (Hameln) vom 05.10.2016 aufgenommen werden.

Die in der Stellungnahme vom 05.04.2017 aufgeführten fünf Konkretisierungen sollten auf allen drei Verfahrensebenen explizit aufgeführt werden. Dasselbe gilt für den Hinweis, dass bei abweichenden Ansätzen eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich wird.

Im Flächennutzungsplan, im Bebauungsplan und im nachfolgenden Bauantragsverfahren ist außerdem eine **Licht**-Immissionsprognose erstellen zu lassen (z.B. Leuchtreklamen inkl. des Werbepylons, Parkplatzbeleuchtung, Autoscheinwerfer-Bewegungen). Grundlage hierfür ist ein Beleuchtungskonzept, das meiner Kenntnis nach noch nicht erstellt wurde bzw. mir bislang nicht vorliegt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind ggf. Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Schall- und Lichtimmissionen zu treffen, insb. an der östlichen, westlichen und südwestlichen Grenze.

4. Untere Bodenschutzbehörde

Herr Grube (☎ - 4221)

- 4.1 Die Aussage im Umweltbericht, dass für die betreffenden Böden in der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung für den Landkreis Hildesheim, die Bestandteil des RROP 2016 ist, keine Bewertung vorgenommen wurde, entspricht nicht den Tatsachen. Es ist eine entsprechende Bewertung für den betreffenden Bereich vorgenommen worden (allgemeine Bedeutung, Stufe 2 von 5).
- 4.2 Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefordert, dass für die Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange mit dem Ziel der Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und dem Erhalt sowie der möglichst naturnahen Wiederherstellung der Böden und ihrer natürlichen Funktionen gemäß §2 BBodSchG zur fach- und genehmigungsgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorgesehen wird.
- 4.3 Mit der Unteren Bodenschutzbehörde sollte vorab ein entsprechendes Bodenschutzkonzept abgestimmt werden. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte frühzeitig in die nachfolgenden Phasen zur Durchführung (Erschließungsplanung und folgende) eingebunden werden, um die entsprechend erforderlichen Details vorzubereiten (z.B. Schutz zukünftiger Grünflächen bei der Erschließung und Bauausführung vor Verdichtungen (z. B. Ausweisen von Tabuflächen, Festlegen von Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen).
- 4.4 Eine entsprechende Umsetzung sollte im nachgelagerten Bauleitplanverfahren in Form einer Vereinbarung (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag) erfolgen.
- 4.5 Zum Inhalt und Umfang der BBB wird auf einschlägige Vorgaben und Leitfäden verwiesen, wie z.B. das BVB-Merkblatt Band 2 (Hg. Bundesverband Boden 2013) oder Bodenschutz beim Bauen – Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, LBEG 2014, Geoberichte 28).
- 4.6 Für den Fall, dass mit der noch nicht beschriebenen Kompensationsmaßnahme E1 Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

5. Untere Naturschutzbehörde

Herr Weber (☎ - 4091)

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Teil der Planung, nämlich die Benennung, Planung und Sicherung der externen Kompensationsfläche noch aussteht. Hierzu soll die Naturschutzbehörde noch gehört werden (H).

6. Kreisentwicklung und Infrastruktur

Herr Poelmann (☎ - 2201)

Dem Bebauungsplan Nr. 13 liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE Hamburg bei. Ergebnis dieser Analyse ist, dass der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung in benachbarten Edeka - Märkten in Schellerten bzw. außerhalb des Landkreises Hildesheim stattfindet. In den betroffenen Grundzentren würden Umverteilungen von z.T. deutlich über 10 % erreicht.

Dieses Ergebnis ist nach übereinstimmender Meinung von Landkreis und IHK Hannover in keiner Weise nachvollziehbar, so dass das o.g. Gutachten als Grundlage für eine Raumordnerische Beurteilung nicht geeignet ist. Hier ist eine umfassende Überarbeitung der Auswirkungsanalyse erforderlich.

Zudem geht das Gutachten davon aus, dass die gesamte Gemeinde Söhlde die Funktion eines Grundzentrums besitzt. Gemäß RROP 2.2 06 ist jedoch ausschließlich der Ortsteil Söhlde Standort des Grundzentrums. In der Begründung ist zwar ausgeführt, dass der Ortsteil Hoheneggelsen für den Bereich Einzelhandel die Versorgungsfunktion besitzt; dies ist jedoch eine Bestandsbeschreibung und keine Zielfestlegung. Es wäre zu prüfen, ob unter den neu geschaffenen Bedingungen des LROP 2017 Optionen bestehen, die eine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Hoheneggelsen rechtskonform ermöglichen könnten. Es ist davon auszugehen, dass dafür in jedem Fall eine Änderung des RROP erforderlich ist.

Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung kann somit z.Z. nicht festgestellt werden.

7. Städtebau / Planungsrecht

Herr Hornung (☎ - 4641)

7.1 Dadurch dass die innerörtliche Grünfläche durch die vorliegende Bauleitplanung zumindest teilweise aufgegeben werden soll, sind in der ansässigen Bevölkerung Bauwünsche entstanden, siehe Bauvoranfrage von Frau Ina Ptok, Errichten von 2 Einfamilienhäusern, Az.: (302) 00337-17-06 auf Flurstück 104/6 der Flur 4, sowie die mündliche Anfrage auf dem Grundstück Kampweg 30 (Flurstück 605/85) Wohnhaus in zweiter Reihe.

Es wird angeregt diese Wünsche in der vorliegenden Bauleitplanung abzuhandeln, wünschenswert wäre ein Gesamtkonzept für die ganze innerörtliche Grünfläche zu entwickeln. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planungshoheit, dabei entscheiden ob sie diese Wunsch berücksichtigen will, oder wie anderweitig mit dieser sich anbahnende Konfliktsituation – Wohnnutzung und großflächiger Einzelhandel in unmittelbarer Nähe – umgegangen werden soll.

7.2 Die Immissionsschutzproblematik muss im vorliegenden Bebauungsplan abschließend geregelt werden und kann nicht auf die Vorhabenebene verschoben werden. Insofern wird angeregt die Aussagen auf S. 20 unter Pkt. 3.5 des Umweltberichts zu korrigieren.

7.3 Bzgl. der Stellplätze und der sich ergebenden Geräuschimmissionsproblematik und der Problematik der Lichtemissionen (Streuwirkung durch Pkw-verkehr) wird angeregt, die Stellplatzanlage und deren Zufahrt von der westlich, südlich (Wohngebäude Hauptstraße 31) und östlich angrenzenden Wohnbebauung und deren rückwärtigen Grün- und Ruhezonen, die durch die beabsichtigte Nutzung beeinträchtigt werden, abzuschirmen, und die Aussagen des vorliegenden Gutachtens diesbzgl. zu überprüfen.

- 7.4 Bzgl. des geplanten Werbepylon und der zu erwartenden Blendwirkungen werden bislang keine Aussagen getroffen. Hier ist es erforderlich die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbaugrundstück zu untersuchen.
- 7.5 Bzgl. der zeichnerischen Festsetzung: „Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh- Und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen“ wird angeregt zu erläutern, wer unter dem Begriff Anlieger zu verstehen ist.
- 7.6 Es wird auf die Stellungnahme der OE 909 Kreisentwicklung und Infrastruktur verwiesen.
- 7.7 Es wird auf die Einhaltung der Festsetzung Nr. 7 hingewiesen. Demnach sind innerhalb des Sondergebiets auf den gestalteten Freiflächen sowie innerhalb der Stellplatzflächen insgesamt 25 Stück höherwachsende Laubbäume (...) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Auf dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans fehlen neun dieser Bäume. Es wird angeregt den Lageplan entsprechend zu korrigieren und die fehlenden Bäume nachzutragen.

Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.

Im Auftrag

Hornung