

Stadt Gronau (Leine)

Landkreis Hildesheim

Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A „Entlastungsstraße Ost“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In der Stadt Gronau (Leine) ist die Umsiedlung eines Lebensmittel-Discounters (Aldi) geplant. Der Markt, der sich heute an der Bethelner Landstraße (L 482)/ Am Rockberg befindet, soll in direkter Nachbarschaft zu einem neu errichteten Drogeriemarkt mit angrenzendem Bäcker und anderen Verbrauchermärkten innerhalb des östlichen Bereiches der Stadt umgesiedelt werden. Um die Planung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ erforderlich. Mit dem Planvorhaben verfolgt die Stadt Gronau (Leine) das Ziel, die wohnortnahe Versorgung zu sichern, die Funktion der Stadt Gronau (Leine) als Grundzentrum zu stärken und ein größeres Einzelhandelsangebot in einem Bereich zu bündeln.

Die Flächen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Gronau (Leine) eignen sich aufgrund ihrer Lage im Kreuzungsbereich der Bethelner Landstraße (L 482) und der Ladestraße ausgezeichnet für die Entwicklung des Einzelhandels. Zudem befinden sich südlich direkt angrenzend und nördlich der Ladestraße weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. ein Rewe-, ein Netto- und ein Lidl-Markt), wodurch insgesamt ein zusammenhängender Versorgungsbereich entsteht, mit dem die Nahversorgung der Gronauer Bevölkerung gesichert wird.

Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Gem. § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wurde auch der Pflicht der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG nachgekommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen im Plangebietes im Bereich des Wohngrundstückes erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser durch die Versiegelung von Offenbodenflächen, welche auszugleichen sind. Insgesamt ergibt sich ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf auf einer Fläche von 369 m² bei einfacher Aufwertung.

Zudem sind 5 Einzelbäume als Ersatz für zu fällende Straßenbegleitbäume neu zu pflanzen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes. Auf einem Anteil von 25 % der nicht überbaubaren Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Entwicklung von einem oder mehreren artenreichen Blühstreifen vorgesehen. Zudem ist ein mindestens 27 m² großer Gehölzstreifen mit heimischen Laubsträuchern anzupflanzen.

Zudem werden 5 große, standortheimische Laubbäume (Endgröße 1) als Ersatz für 5 entfallende Straßenbegleitbäume innerhalb des Geltungsbereiches (4 Bäume) und im südlichen Grünstreifen der Ladestraße (1 Baum) gepflanzt.

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Artenschutz, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden
Im Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1)/4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß §§ 3 (2)/4 (2) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden 6 Bäume zum Erhalt in die Planzeichnung aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt bzw. konkretisiert. Außerdem wurden Hinweise zu „Baugrund“, „Leitungen“ und „schalltechnischen Vorgaben“ mit auf den Plan genommen. In der Begründung wurden Ergänzungen in den Kapiteln „Lage und Abgrenzung“ sowie „Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“ vorgenommen. Ein Hinweis zu Kampfmitteln wurde in die Begründung aufgenommen. Außerdem wurde das Kapitel „Ver- und Entsorgung“ ergänzt bzw. korrigiert.

Es wurden außerdem die Kompensationsmaßnahme sowohl auf dem Plan als auch in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt. Weiterhin gab es im Umweltbericht im Kapitel „Schutzgut Kultur“ eine Ergänzung.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen. In der Planzeichnung kam es zu einer redaktionellen Änderung: Es wurden die zum Erhalt festgesetzten straßenbegleitenden Bäume im Plan dargestellt. Vorher waren sie nur textliche festgesetzt. Die Begründung wurde in den Kapiteln „Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung“, „Auswirkung auf die umgebende Bebauung“ und „Bebauungsplan“ ergänzt. Zudem wurde der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.39A in die Begründung aufgenommen.

Die zur Planung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend den Abwägungen berücksichtigt (siehe jeweils schriftlich vorliegende und einsehbare Abwägungstabellen).

Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Innenstadtbereich von Gronau (Leine) gibt es für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel nicht. Für das geplante Vorhaben ist ein ebenerdiges Grundstück mit entsprechender Größe für Verkaufsflächen und Stellplätze erforderlich. Zudem besteht der Anspruch auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, auf Sichtbezüge und eine hohe Freqüentierung. Diese Kriterien werden in anderen Bereichen der Stadt Gronau (Leine) nicht erfüllt.

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um eine Fläche, die die Rahmenbedingungen für das Vorhaben erfüllt. Insofern stellt die Planung die verkehrstechnisch, gestalterisch, wirtschaftlich und ökologische optimale Lösung dar.