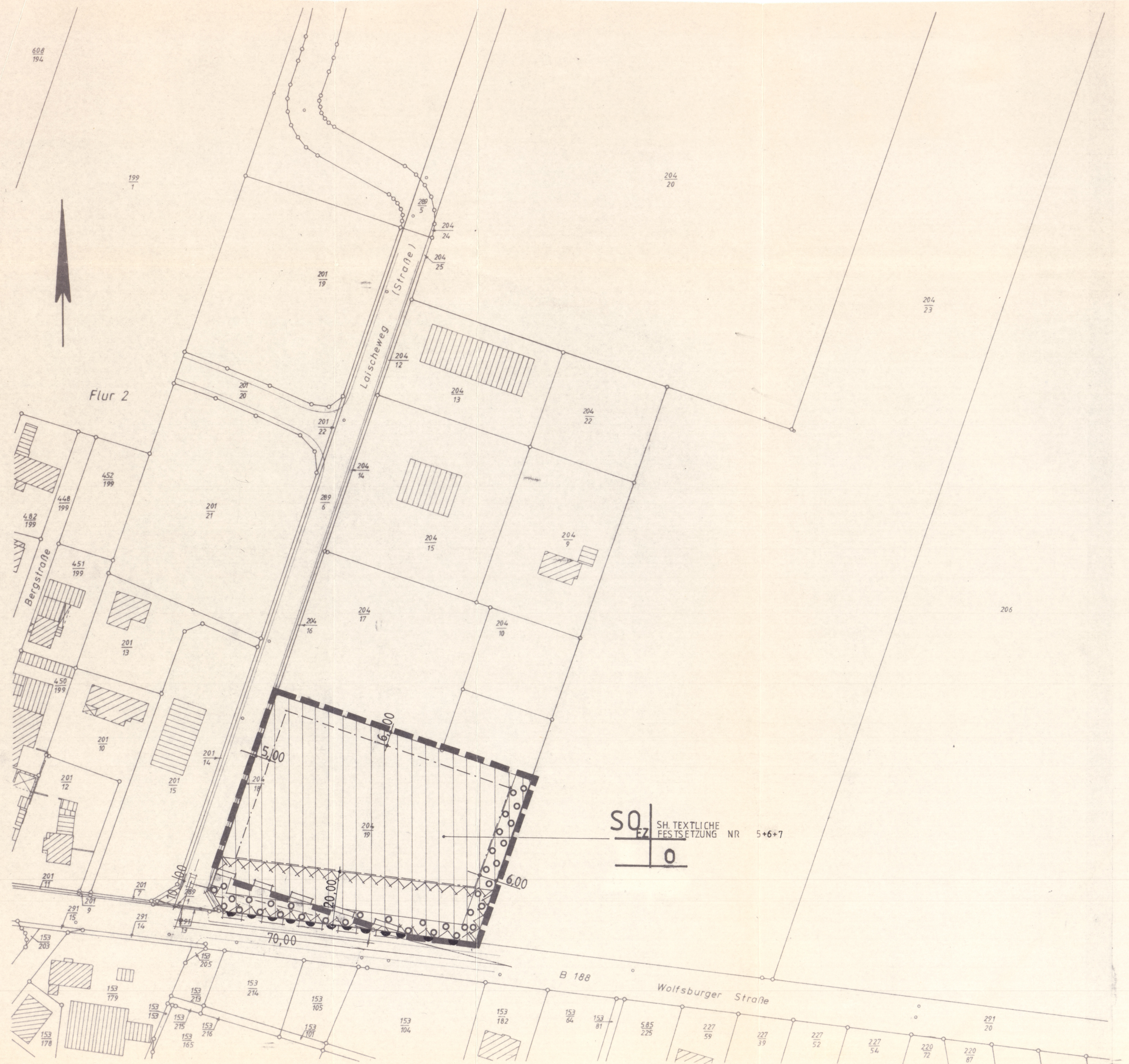




PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB
3. Bauweise der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2
4. Planungen, Nutzungsregelungen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB
5. Sonstige Planzeichen
- Sondergebiet für Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 Ziff. 1
- Oberkante der baulichen Anlage als Höchstgrenze (sh. textliche Festsetzung Nr. 4)
- Baugrenze
- offene Bauweise (sh. textl. Festsetzung Nr. 1)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a (sh. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 (sh. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung d. B-Planes "Gewerbegebiet Laischeweg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung d. B-Planes Nr. 4 "Gewerbegebiet nördl. der B 188"
- Sichtdreieck mit der Schenkellänge 10 x 70 m (sh. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Textliche Festsetzungen

1. Auf den Flächen, für die die offene Bauweise festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen mit einer größeren Längenausdehnung als 50 m zulässig.
2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (sh. Anmerkung)
3. Innerhalb der freizuhaltenden Fläche (Sichtdreieck) sind die Bepflanzungen nicht höher als 80 cm zulässig. Bei einzelstehenden Bäumen darf der Krannansatz nicht unter 2,50 m liegen.
4. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone), sind Einstellplätze ausschließlich für den Bedarf, der aus dem SO-Gebiet resultiert, zulässig.
5. Die Höchstgrenze der Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet beträgt 11,0 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrspurmitte).
6. Die maximal zulässige Geschloßfläche beträgt 3000 qm.
7. Die höchstzulässige Verkaufsfläche einer jeweiligen Geschäftseinheit beträgt 700 qm. Die Summe der Verkaufsflächen aller Lebensmittelmärkte, bzw. -geschäftseinheiten darf 1800 qm nicht übersteigen.

Anmerkung zu 2.)

Entlang der B 188 sind Linden im Abstand von 10 m zu pflanzen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze zu pflanzen:

- I. Ordnung
- | | |
|-----------------|------------|
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
- II. Ordnung
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- III. Ordnung
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingriffliher Weißdorn |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde WEYHAUSEN diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. ERICH HEMMERLING, 1st. stellv. Bürgermeister

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.1988 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1988 bis 18.03.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach (Stand vom 25.01.1988). 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.

WOLFSBURG, den 10.6.1988

gez. GADE, Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

FRANZISKA TSCHESCHKE DIPL.-ING. FREISCHAFFENDE ARCHITEKTIN EL. NR. 9.225/83 ARCH.-KAMMER NDS. KARSTEN - BALDER - STIEG 4 3380 GOSLAR - TEL. 05321/26755

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.1988 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 23.02.1988 bis zum 18.03.1988 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1988 bis 18.03.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Bebauungsplan ist der / dem LAND... KREIS GYHORN am 20.05.88 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die / der ... hat bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

oder:

Die / der LANDKREIS GYHORN (Az.: 82/570-0030/300...) erklärt, daß sie / er unter Auflagen / mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

GYHORN, den 18.08.1988

LANDKREIS GYHORN, Bezirksregierung / Landkreis

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage

gez. BUTHÉ

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.1988 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1988 bis 18.03.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach (Stand vom 25.01.1988). 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.

WOLFSBURG, den 10.6.1988

gez. GADE, Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

FRANZISKA TSCHESCHKE DIPL.-ING. FREISCHAFFENDE ARCHITEKTIN EL. NR. 9.225/83 ARCH.-KAMMER NDS. KARSTEN - BALDER - STIEG 4 3380 GOSLAR - TEL. 05321/26755

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.1988 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 23.02.1988 bis zum 18.03.1988 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1988 bis 18.03.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Bebauungsplan ist der / dem LAND... KREIS GYHORN am 20.05.88 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die / der ... hat bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

oder:

Die / der LANDKREIS GYHORN (Az.: 82/570-0030/300...) erklärt, daß sie / er unter Auflagen / mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

GYHORN, den 18.08.1988

LANDKREIS GYHORN, Bezirksregierung / Landkreis

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage

gez. BUTHÉ

Der Rat der Gemeinde ist den am (Az.: ...) genannten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

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

Wegen der Auflagen / Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach (Stand vom 25.01.1988). 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.

WOLFSBURG, den 10.6.1988

gez. GADE, Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

FRANZISKA TSCHESCHKE DIPL.-ING. FREISCHAFFENDE ARCHITEKTIN EL. NR. 9.225/83 ARCH.-KAMMER NDS. KARSTEN - BALDER - STIEG 4 3380 GOSLAR - TEL. 05321/26755

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.1988 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 23.02.1988 bis zum 18.03.1988 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1988 bis 18.03.1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WEYHAUSEN, den 30.05.1988

gez. FEILER, Gemeindevorsteher

Der Bebauungsplan ist der / dem LAND... KREIS GYHORN am 20.05.88 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die / der ... hat bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

oder:

Die / der LANDKREIS GYHORN (Az.: 82/570-0030/300...) erklärt, daß sie / er unter Auflagen / mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

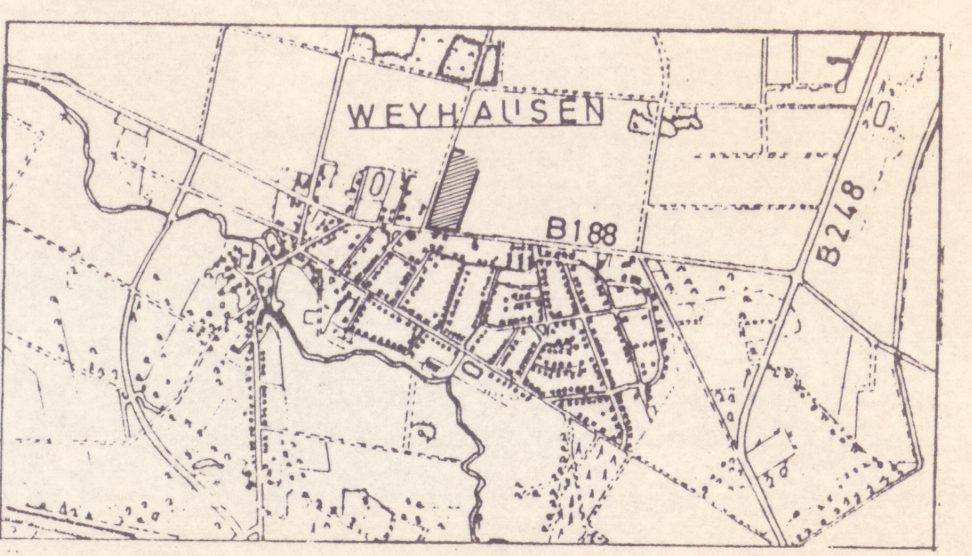
GYHORN, den 18.08.1988

LANDKREIS GYHORN, Bezirksregierung / Landkreis

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage

gez. BUTHÉ



Übersichtsplan M 1:25.000

Das ist die vorstehende Bild- und Schrift mit der Urschrift übereinstimmend, beglaubige ich zur Verlegete

30. Jan. 1989

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrage

gez. Feiler

Abdruck

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'GEWERBEBEZIEB' LAISCHEWEG' ZUGLEICH 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'GEWERBEBEZIEB' NÖRDLICH DER B 188"

M 1:1000

GEMEINDE WEYHAUSEN
SANTGEMEINDE
BOLDECKER LAND

B E G R Ü N D U N G
Z U D E N
B E B A U U N G S P L Ä N E N

" 1. Ä N D E R U N G
 G E W E R B E G E B I E T L A I S C H E W E G "

U N D

" 2. Ä N D E R U N G G E W E R B E G E B I E T
 N Ö R D L I C H D E R B 1 8 8 "

I N D E R G E M E I N D E W E Y H A U S E N

Urschrift
Urschrift

I. Allgemeine Notwendigkeit der Planung und bisherige Rechtsverhältnisse

I. 1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich, der von der derzeitigen Planung betroffen ist, bestehen 2 unterschiedliche Bebauungspläne. Es handelt sich hierbei um den B-Plan "Gewerbegebiet Laischeweg" und um den B-Plan "Gewerbegebiet nördlich der B 188".

Der Plan "Gewerbegebiet nördlich der B 188" setzt in dem von der 2. Änderung betroffenen Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Bereich des derzeit vorhandenen Sichtdreieckes fest. Dieser Tatbestand verträgt sich nicht mit den geplanten Nutzungsfestsetzungen.

Der Bebauungsplan "Laischeweg" setzt im Bereich, der von der Änderung betroffen ist, ein Gewerbegebiet fest.

Seit 1983 haben die Gemeinde Weyhausen und die Samtgemeinde Boldecker Land die nachstehend aufgeführten Gutachten in Auftrag gegeben, um untersuchen zu lassen, ob bzw. in welcher Größenordnung am Standort Weyhausen ein Vorhaben zur Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe bzw. eines Einkaufszentrums zulässig sein kann.

Es liegen vor:

1. Standortgutachten für ein geplantes Einkaufszentrum in Weyhausen vom Juni 1983 des ISB (Institut für Selbstbedienung und Warenwirtschaft)
2. Gutachten zur Frage, ob durch die vorgesehenen Einzelhandelsprojekte ... ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Vom Februar 1984 von Dr. Paul G. Jansen - Stadt- und Regionalplanung
3. Raumordnerisches Gutachten zum geplanten Einkaufszentrum vom Februar 1984 von Rosenfeld/Timpe - Universität Dortmund, Abteilung Raumplanung, Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung.

Unter starker Vereinfachung der einzelnen gutachterlichen Ergebnisse wurde zum damaligen Zeitpunkt die Zulässigkeit eines Vorhabens unter Berücksichtigung der gegebenen Versorgungsstrukturen vom Grundsatz her bejaht.

Gleichwohl hat die Bezirksregierung Braunschweig den vorbereitenden Bauleitplan, der unter Würdigung der positiven Untersuchungsergebnisse die Vorstufe des das Vorhaben absichernden Bebauungsplanes sein sollte, die Genehmigung versagt.

Die Bezirksregierung Braunschweig stützte sich im wesentlichen auf die Unvereinbarkeit der vorgelegten Planungen mit den Grundzügen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) bzw. des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP).

Insbesondere wurde im Ablehnungsbescheid auf die unüberbrückbare Diskrepanz zwischen den Aufgaben eines Grundzentrums im regionalplanerischen Sinne und den Zielvorstellungen eines großflächigen Handelsbetriebes mit ca. 20.000 m² abgestellt.

In seiner Sitzung am 25.06.1987 beschloß deshalb der Rat der Gemeinde Weyhausen gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. 1 S. 2291) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laischeweg" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der B 188".

Der Aufstellungsbeschuß wurde wie folgt begründet:

Aufgrund des Scheiterns der Planung für das Sondergebiet nordöstlich des Laischeweges für die Errichtung eines Einkaufszentrums ist die Gemeinde Weyhausen bestrebt, innerhalb des Grundzentrums Möglichkeiten für die Sicherung der Versorgung der Bürger des Samtgemeindebereiches Boldecker Land zu schaffen.

I. 2. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Weyhausen ist aufgrund ihrer heute vorhandenen Ausstattungs- und Versorgungsmerkmale als zentraler Ort innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land einzustufen. Die Samtgemeinde ist durch das Regionale Raumordnungsprogramm als Grundzentrum benannt. Das Landesraumordnungsprogramm weist den Grundzentren die Aufgabe zu, zentrale Einrichtungen zur Deckung des alltageintäglichen Grundbedarfes bereitzustellen (B 1.3.03). Art und Umfang der zentralen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten (B 1.3.04). Die Leistungsfähigkeit der Gemeinden soll entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft gesichert und entwickelt werden. Im Hinblick auf den hier zu verfolgenden Planungsstand kann das geschehen durch den Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungsstruktur (B 1.3.05). Zweifellos stellt die Gemeinde Weyhausen innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land den zentralen Ort dar. Weyhausen ist Standort des Schulzentrums mit Grund-, Haupt- und Realschule sowie der Orientierungsstufe. Die Erwartung an eine Versorgungsstruktur mit Gütern des allgemeinen periodischen Tagesbedarfes, die in Weyhausen in Form eines Einkaufszentrums geplant ist, kann belegt werden durch den Sitz der Samtgemeindeverwaltung in Weyhausen. Darüber hinaus ist Weyhausen Niederlassungsort der Außenstellen der Kreisvolkshochschule und Musikschule des Landkreises Gifhorn.

Somit wird hier in Weyhausen als zentralem Ort innerhalb des Samtgemeindeverbundes die Versorgung mit sämtlichen grundzentralen Einrichtungen gewährleistet.

Aus dem Landesraumordnungsprogramm (R 1.3. - 03) wird die allgemeine Zulässigkeit von Verbrauchermärkten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfes in den Grundzentren ersichtlich.

Einschränkend dazu das LROP, das die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten vom Umfang und der Zweckbestimmung derselben abhängig macht. Die Schwelle der Zulässigkeit wird dann im Grundsatz nicht überschritten, wenn ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einen Anhaltspunkt zur Definition einer gegebenenfalls eintretenden wesentlichen Beeinträchtigung liefert der Deutsche Industrie- und Handelstag (DIHT Hrsg. "Orientierungshilfe bei Bauleitplanung, Daten für IHK-Gutachten zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben", Bonn, September 1983, S. 32): Danach sind wesentliche Beeinträchtigungen von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen dann festzustellen, wenn eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des jeweiligen Versorgungsbereiches sowohl der Standortgemeinde als auch der Gemeinden im Einzugsbereich zu befürchten ist.

I. 3. Notwendigkeit und Begründung der Planung sowie Zielvorstellung der Planung

Der Vergleich des Geschäftsflächenbesatzes (grundzentraler Warengruppen) der Samtgemeinde Boldecker Land mit Grundzentren ähnlicher Größe wie z. B. Isenbüttel, Sassenburg, Wesendorf und Brome zeigt, daß die Samtgemeinde bei relativ schwachem Besatz sehr wohl einen Flächenbedarf zur Sicherung und zum Ausbau der grundzentralen Einzelhandelsversorgung aufweist. Durch das geplante Einkaufszentrum soll die unzureichende Versorgungslage der Bevölkerung in der Samtgemeinde Boldecker Land verbessert werden.

Das gegenwärtig nicht befriedigende Angebot an Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfes erfordert nach Auffassung der Gemeinde und der Samtgemeinde ein leistungsfähiges Einkaufszentrum, damit die Samtgemeinde Boldecker Land ihre Aufgabe als Grundzentrum für die Bevölkerung wirksam erfüllen kann.

Die Verkaufsfläche in m^2 je Einwohner in der Samtgemeinde Boldecker Land liegt unter $0,2 \text{ m}^2$ je Einwohner und damit wird ein Wert erreicht, der lediglich knapp ein Fünftel der bundesdurchschnittlichen Flächenausstattung beträgt. Kaufkraftabflüsse ergeben sich auch im Bereich der Grundbedarfsversorgung, weil das Einzelhandelsangebot nur durch einen schwachen grundzentral wirksamen Einzelhandelsbesatz in den Ortslagen gekennzeichnet ist. Der Einzelhandel in seiner derzeitigen Ausstattung (und allein die derzeit funktionsfähigen Verkaufsflächen sind Gegenstand des Verfahrens und des Abwägungsprozesses) ist nicht fähig, eine

befriedigende Kaufkraftbindung zu erwirtschaften. Die Versorgungsabhängigkeit der Samtgemeinde Boldecker Land vom Mittelzentrum Wolfsburg, zum Teil aber auch von Gifhorn, ist so stark ausgeprägt, daß die Gemeindebevölkerung selbst im Grundversorgungsbereich auf die Mittelzentren Wolfsburg und Gifhorn angewiesen ist.

Die Einkaufsgewohnheiten, Bedürfnisse des täglichen und wiederkehrenden Bedarfs in den Großmärkten Wolfsburgs und Fallerslebens abzudecken, haben zu belegbaren Kaufkraftabflüssen geführt, die durch den neuen Bebauungsplan gestoppt werden sollen.

Aus diesem Grunde ist die Gemeinde gehalten, die planerischen Voraussetzungen für eine baulich nutzbare Fläche für Lebensmittelversorgungsbetriebe mittlerer Größe zu schaffen. Nach Abwägung der vorhandenen baulich nutzbaren Flächen unter Berücksichtigung der Erschließungsfrage erscheint es sinnvoll, einen Teilbereich des "Gewerbegebietes Laischeweg" planerisch für ein Einkaufszentrum mit dem Schwerpunkt Lebensmittelversorgungsbetrieb nutzbar zu machen.

Als Standort dieses geplanten Großprojektes innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land kommt die 2.400 Einwohner zählende Gemeinde Weyhausen in Frage. Die Stationierung eines solchen Versorgungszentrums wird unterstrichen durch das o. a. Landesraumordnungsprogramm.

Der Bebauungsplan schafft auf der bauleitplanerischen Ebene die Voraussetzungen dafür, daß innerhalb des Plangebietes keine Märkte angesiedelt werden können, die allein aufgrund hoher Verkaufsflächen überregionale Bedeutung erlangen können. Es sind empirisch Verkaufsgrößen ermittelt worden, die der Versorgungsverpflichtung Weyhausens entsprechen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Untersuchungen zur Vorbereitung der Festsetzung eines Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung Sondergebiet - Einkaufszentrum sind sowohl die Größe eines sämtliche Belange abdeckenden Einkaufszentrums als auch der Standort selbst in Weyhausen untersucht worden.

Erste Bestrebungen zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums gingen fälschlicherweise von einem Bedarf von ca. 20.000 m² Geschoßfläche, das entspräche einer Verkaufsfläche von etwa ca. 13.000 m², aus. Wie die Bezirksregierung Braunschweig in ihrer Genehmigungsversagung zur F-Planänderung feststellt, ist ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung mit den raumordnerischen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, ein ca. 5 ha großes Gebiet als Sondergebiet Einkaufszentrum darzustellen, mußte richtigerweise fehlschlagen.

Neuere Überlegungen haben ergeben, daß ein wesentlich niedriger Bedarf an Geschoßfläche realistisch ist. Dieser Regulierung dienen die festgesetzten Ausnutzungswerte im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung, daß einzelne Verkaufseinheiten nicht mehr als 700 m² Verkaufsfläche aufweisen dürfen.

Mit der Begrenzung der Verkaufsflächenzahl sollen negative städtebauliche Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 Ziff. 3 Satz 2 vermieden werden. Insbesondere soll die begrenzte Verkaufsflächenzahl einmal der Sicherung der infrastrukturellen Versorgung dienen, d. h. es kann bei dieser Größenordnung erwartet werden, daß sowohl die vorhandenen Geschäftsbereiche als auch die hinzukommenden Geschäftsbereiche in ihrer Gesamtheit eine verbrauchergerechte Bedarfsdeckung erwirken. Somit hat der Gedanke der Wirtschaftskonkurrenz im Verfahren des Festsetzungsfindens keinen Raum. Wohl ist im Rahmen des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 6 BauGB der privaten und öffentlichen Interessen untereinander die Frage des Verdrängungswettbewerbes ausgesprochen worden. Jedoch ist losgelöst von Fragen des Bodenrechtes die Auffassung vertreten worden, daß die Einzelhändlerschaft sich durch Verkaufsstrategien der neuen Herausforderung durchaus erfolgreich stellen kann. Es bieten sich hierbei Überlegungen an, neue Kunden durch neue Sortimente, Qualitäten und Strategien zu finden.

Des weiteren ist die Begrenzung der Verkaufsflächeneinheiten für Lebensmittelmärkte unter dem Gesichtspunkt als Festsetzung in den Bebauungsplan eingegangen, als mit der Größenfindung gleichzeitig die Schwelle zur Großflächigkeit unterschritten wird (s. BVerw.-G.-Urteil vom 22.05.1987 - 4 C 19.85). Mit der Unterschreitung wird ein Geschäftstyp gefunden, bei dem die im vorliegenden besonderen städtebaulichen Gestaltungsfall die gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 Ziff. 3 verbleibenden negativen Auswirkungen (wie immissionsrechtlicher oder verkehrsrechtlicher Natur) nicht eintreten.

Die Geschäftseinheit mit $\leq 700 \text{ m}^2$ ist die Geschäftsart, die im vorliegenden Fall durch ihre Additionierung zu einem Verkaufszentrum geworden, durch die Prüfung ihrer Eckdaten und Auswirkungen zwar als großflächige Einheit gilt, gleichwohl jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verzeichnen hat. Dazu hat auch wesentlich die Prüfung der raumordnerischen Auswirkungen beigetragen. Städtebauliche Überlegungen haben ergeben, daß für eine allseits befriedigende Unterbringung des Sondergebietes eine Fläche in unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße geeignet scheint.

Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Das bis dahin im B-Plan "Gewerbegebiet Laischeweg" festgesetzte Gewerbegebiet wird teilweise in ein Sondergebiet Einkaufszentrum gewandelt. Dieses Änderungsverfahren des F-Planes wird parallel zu dem B-Plan-Änderungsverfahren durchgeführt.

II. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, städtebaulich abgesicherte Erkenntnisse zur Unterbringung eines Einzelhandelsmarktes in Weyhausen in einem Bebauungsplan niederzulegen und durch die getroffenen Festsetzungen Vorhaben planerisch und bauordnungsrechtlich zulässig werden zu lassen.

Dabei sind die bisher gemachten Ausführungen auf die neue Baugesetzbuchgebung abgestellt worden. Insbesondere wird die Aufstellung des Bebauungsplanes daran gemessen werden, ob dem Berücksichtigungsgebot in § 1 Abs. 5 Ziff. 8 BauGB nachgekommen wurde. Diese Ziffer stellt eindeutig auf die Wechselwirkung bzw. die Rückkoppelung der Wirtschaftsbelange (hier: mittelständische Strukturen) mit den Interessenlagen der Bevölkerung hinsichtlich einer verbrauchernahen Versorgung ab. In den Absätzen I.2 und I.3 ist weitgehend dargelegt worden, daß sich die Gemeinde Weyhausen als zentraler Ort innerhalb der Samtgemeinde Boldecker Land dieser Verpflichtung sehr wohl bewußt ist.

"Da § 11 Abs. 3 BauNVO insgesamt keine wirtschaftslenkende Regelung ist, reicht es nicht aus, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung allein bei Feststellung eines nicht nur unwesentlichen Kaufkraftabzuges von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben anzunehmen. Erforderlich ist der Nachweis der Möglichkeit von städtebaulich bedeutsamen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, d. h. vor allem der verbrauchernahen Versorgung der (z. B. nicht motorisierten) Bevölkerung, die durch eine Gefährdung der Existenz vorhandener Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigt werden kann, und diese Beeinträchtigung Bedeutung für die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat."

(Zitat: Ernst-Zinkahn-Bielenberg; Kommentar zum Baugesetzbuch - hier § 11 der Baunutzungsverordnung, Randnr. 75)

Da aber hier eindeutig die städtebaulich begründeten Auswirkungen des angeführten Zitates nicht greifen, d. h. die Versorgung der kritischen Bevölkerungsteile nicht unterbrochen wird bzw. sich keine anderen städtebaulichen Auswirkungen ergeben, sind die Vorbehaltsklauseln als erledigt anzusehen.

Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung sind Einkaufszentren gem. § 11 Abs. 3 Ziff. 1 in Sondergebieten unterzubringen. Auf einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche soll der Bebauungsplan den Bau eines Einkaufszentrums vorbereiten und städtebaulich die organische Einbindung in die Ortslage absichern.

Die wesentliche Schlußfolgerung des Gutachtens Rosenfeld/Timpe (s. Bl. 1) lautet und ist heute noch von aktueller und anwendbarer Aussagekraft, daß ein Einzelhandelsprojekt mit

Sicherheit Anpassungsmaßnahmen betroffener Handelsstrukturen zur Folge haben würde, eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen (nicht vorhandener Versorgungsstrukturen) selbst bei einem Großprojekt der ehemaligen Planung in genannter Größe aber nicht eintreten würde. Damit würde die Zulässigkeitsschwelle, die das LROP setzt, nicht überschritten.

Seit dem Gutachten hat sich an den Versorgungsstrukturen nichts geändert, lediglich wird über eine vorhandene Baugenehmigung eines Einzelhändlers, bei Realisierung desselben, ein geringfügiger Verkaufsflächenzuwachs entstehen, da es sich hierbei um einen Ersatzneubau handelt.

Nach dem konkret vorliegenden Bauwunsch ist es geplant, ² einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 430 m² und einen Einkaufsmarkt mit 675 m² unterschiedlicher Unternehmen zu errichten. Ein Kleinladen rundet das künftige Angebot an dieser Stelle ab. Die geplante Apotheke und Zahnarztpraxis gehören nicht zu den untersuchten Versorgungsstrukturen.

Die Zusammenfassung von Betrieben verschiedener Branchen des Einzelhandels, wie o. g., führt zu der Festsetzung "Einkaufszentrum" (s. auch dazu VVBaUG 1986 Ziff. 67.4.1.1.). Die textliche Festsetzung Nr. 7 schränkt die Ansiedlungsvorhaben auf Einzelhandelsbetriebe ein, deren Ausdehnungsmaximum bei ca. 700 m² liegt, so jedenfalls der Umkehrschluß zur unteren Begrenzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im BVerw.-G.-Urteil v. 22.05.1987 - 4 C 77.84. Hierin wird ein logischer Rückschluß zu den Ausführungen Rosenfeld/Timpe gesehen, der bei Nichtbeachtung zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnte.

Die Verkaufsflächenbegrenzung für Lebensmittelmärkte ist ein darüber hinausgehendes Element der planerischen Einschränkung, um die Störung der vorhandenen Versorgungsstrukturen durch eine eventuelle Häufung einer einzelnen Branche auf der maximal zulässigen Geschoßfläche auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die aus dem unmittelbaren Betrieb des Einkaufszentrums heraus erforderlichen Einstellplätze und Parkplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wird darauf verzichtet, gesonderte Flächen für Einstellplätze festzusetzen. Diese sind grundsätzlich auf der überbaubaren Fläche zulässig, und durch die textliche Festsetzung Nr. 4 sind sie innerhalb einer Fläche zulässig, die ansonsten von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Bei dieser Fläche handelt es sich um die nach Straßenrecht erforderliche Freihaltezone an Bundesstraßen. Im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung können jedoch Einstellplätze in dieser Anbauverbotszone zugelassen werden.

Explizit läßt die textliche Festsetzung nur die Einstellplätze zu. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleiben von der Zulässigkeit ausgenommen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan übernimmt im Grundsatz den Pflanzstreifen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laischeweg". Die erweiterte Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Sondergebietes und des Gewerbegebietes ist grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Durch die aufgelockerte Form des Pflanzstreifens gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB soll die naturräumliche Einbindung des Gewerbe- und Sondergebietes vorbereitet werden. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes ermöglicht es der Gemeinde, unter Rückgriff auf § 178 des Baugesetzbuches den Grundstückseigentümer zur Anlegung des abschirmenden Pflanzstreifens zu verpflichten. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, daß die Vielzahl der unerfreulichen Ortseingangssituationen die Gemeinde Weyhausen verpflichtet, über den Umweg eines eingegrünten Ortsrandes einen Beitrag zur Ortsbildverbesserung bzw. Ortsbildgestaltung zu leisten und gleichzeitig zum geplanten östlichen Mischgebiet einen wirkamen optischen Schutzstreifen zu legen.

III. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt vom Laischeweg.

IV. Wasser- und Abwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung über eine Wasserleitung mind. Ø 100 vom Laischeweg.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung für das künftige Gewerbegebiet Laischeweg erfolgt über die Schmutz- und Regenwasser-Abflußrohrleitungen in der Erschließungsstraße Laischeweg.

Hausanschlüsse sind vorhanden.

Das Regenwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

V. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Gifhorn.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. -

VII. Kosten der Erschließung

Der Gemeinde entstehen keine Kosten, da die Straße mit entsprechenden Versorgungsleitungen voll ausgebaut ist.

Weyhausen, den 18.05.1988

..... *Ernst Heerwald*
1. stellv. Bürgermeister (Hemmerling)



..... *Feiler*
Gemeindedirektor (Feiler)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 3. Februar 1988 bis zum 7. März 1988 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Weyhausen am 18. Mai 1988 beschlossen.

Weyhausen, den 18. Mai 1988

..... *Ernst Heerwald*
1. stellv. Bürgermeister (Hemmerling)



..... *Feiler*
Gemeindedirektor (Feiler)