

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 81)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GEE GEWERBEGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- SO SONSTIGE SONDERGEBIETE, VERBRAUCHERMARKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESOSSE, als Höchstgrenze

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o OFFENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

**BAUGRENZE**

- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT, nachrichtlich übernommen aus § 24 Abs. 1 NStrG.

**GRÜNFLÄCHEN**

- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR UND VIEHTRIEB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. DAS GEWERBEGEBIET IST GEM. § 1 ABS. 4 UND 5 BAUNVO WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT:  
IM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET (GEE) SIND EINZELHANDELSUNTERNEHMEN NICHT ZULÄSSIG.
2. IM SONDERGEBIET "VERBRAUCHERMARKT" IST DIE ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN MIT EINER GESCHOSSFLÄCHE VON MAX. 2.000 qm ZULÄSSIG. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE VERKAUFSFLÄCHE WIRD AUF 1.300 qm FESTGESETZT.
3. ABWEICHEND VON DER OFFENEN BAUWEISE SIND AUCH GEBÄUDE ÜBER 50 m LANGE ZULÄSSIG.
4. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
  - a) STELLPLATZE UND GARAGEN
  - b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER STRASSENKRONE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BAUGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZGEBOT:
  - a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCH, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, PFAFFENHÜTCHEN ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND: 3 STÜCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
  - b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERSICHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCH, EICHE ZU PFLANZEN.
  - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
6. IN DER BAUVERBOTSZONE GEM. § 24 NSTRG SIND NICHT ZULÄSSIG:
  - HOCHBAUTEN
  - BAULICHE ANLAGEN, DIE GEM. § 69 NBAUO GENEHMIGUNGSFREI SIND
  - WERBEANLAGEN.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds.GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986, (Nds.GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde/Stadt Isenbüttel diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 22.04.88

W. Schwerdt Bürgermeister

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.87 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.9.87 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 22.04.88

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.8.87 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.9.87 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.8.87 bis 20.10.87 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 22.04.88

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.07.87). 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.

Gifhorn, den 15.12.87

A. Kasper Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung  
Bohlweg 1 Ruf 16061  
3300 Braunschweig

Braunschweig, den 9.2.88

W. Schwerdt

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem 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 ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

..... den .....

..... Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 4.02.88 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 22.04.88

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan in der dem **LANDKREIS GIFHORN** angezeigten Form am 28. Juli 1988 (Az.: 63/670-00/00/62 x) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 28. Juli 1988

Landkreis Gifhorn Der Oberkreisdirektor

Bezirk: Isenbüttel Landkreis

Herrmann

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

Isenbüttel, den 10.2.1988

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Isenbüttel Der Bürgermeister

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

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

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

..... den .....

..... Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 30.09.88 im Amtsblatt 10.20/1988 Zk. 65 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1988 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 30.09.88

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 15.12.1989

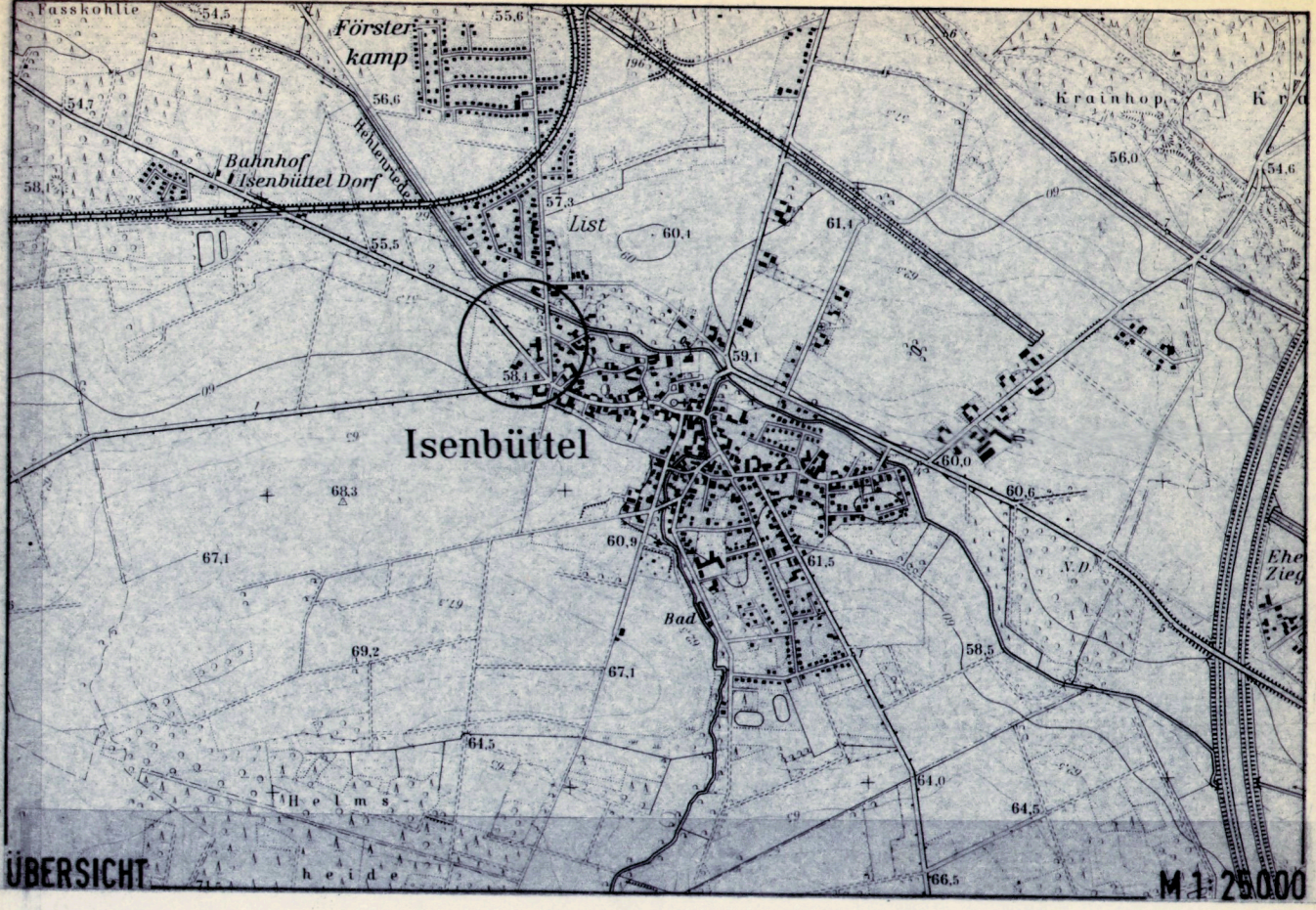
Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 10.2.1988

Isenbüttel Stadt/Gemeindedirektor

Isenbüttel Der Bürgermeister



Urschrift

GEMEINDE ISENBÜTTEL  
AN DER LIST  
BEBAUUNGSPLAN

AV  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 3300 Braunschweig

# Abschrift

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan AN DER LIST Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Gemeinde Isenbüttel ist Mitgliedsgemeinde und zentraler Ort der Samtgemeinde Isenbüttel.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> kommt der Samtgemeinde die Funktion eines Grundzentrums zu (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs).

Die Gemeinde ist über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67 und K 114 in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Nach den Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms <sup>2)</sup> gehört die Gemeinde zum Ordnungsraum Braunschweig.

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel sowie aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, entwickelt.

### 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in Isenbüttel als zentralen Ort der Samtgemeinde Bauflächen für den Handel und die gewerbliche Wirtschaft zur Verfügung zu stellen. Hiermit soll der Aufgabe eines Grundzentrums Rechnung getragen werden und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden. Im Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel stehen z. Zt. für rd. 10.000 Einwohner ca. 1.700 qm Verkaufsfläche zur Verfügung, dies entspricht einer Fläche von ca. 170 qm/1.000 Einwohner. Die Wettbewerbskennziffer im Bundesdurchschnitt liegt dem gegenüber bei ca. 260 qm/1.000 Einwohner, so daß Isenbüttel eindeutig als unterversorgt gelten kann. Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet Verbrauchermarkt ausgewiesen. Da Isenbüttel auch weiter zu den Gemeinden im Landkreis Gifhorn gehört die jährlich einen erheblichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen haben, soll hiermit auch zur Deckung eines wachsenden Bedarfs beigetragen werden. Des weiteren werden Gewerbeflächen festgesetzt, die zum einen einen vorhandenen Betrieb planrechtlich absichern und auch weitere Flächen zur Verfügung stellen. Das Sondergebiet Verbrauchermarkt wie auch die Gewerbegebiete werden in ihrer Nutzung eingeschränkt, da nicht beabsichtigt ist, hier ein Einkaufszentrum von übergemeindlicher Bedeutung entstehen zu lassen.

---

1) Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1986

2) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1982

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### BAUGEBIETE

##### - Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)

Im Südosten des Planwirkungsbereiches wird eine Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Hiermit soll ein bestehender Kfz-Betrieb planungsrechtlich erfaßt und gesichert werden. Zeitlich parallel erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die betreffende Fläche von MI in GE umgewandelt wird. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich am Bestand.

Im Nordwesten des Plangebietes wird ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche soll dazu genutzt werden, einem schon in Isenbüttel ansässigen Unternehmen (Autohandel), das z.Zt. in einem Allgemeinen Wohngebiet besteht, einen Ersatzstandort anzubieten.

Die Gewerblichen Bauflächen werden gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO gegliedert bzw. eingeschränkt, indem Einzelhandelsbetriebe hier ausgeschlossen werden.

Diese Einschränkung erfolgt, um zu verhindern, daß sich in den Gewerbegebieten neben dem Sondergebiet Verbrauchermarkt weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln und so im Planwirkungsbereich ein großflächiges Einkaufszentrum entsteht.

##### - Sonstige Sondergebiete

##### - Sondergebiet Verbrauchermarkt

Für den großflächigen Einzelhandel wird eine Sonderbaufläche für Verbrauchermärkte festgesetzt. Damit sollen in ortskernnaher Lage die Möglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen Bedarfs verbessert werden. Konkrete Ansiedlungswünsche von 2 Einzelhandelsunternehmen liegen der Gemeinde vor.

Die Ausnutzung des Sondergebietes wird durch die Festsetzung einer maximalen Bruttogeschoßfläche (GBF) und einer maximalen Verkaufsfläche (VF) geregelt. Hierfür werden Werte von max. 2.000 qm GBF und max. 1.300 qm VF bei eingeschossiger, offener Bauweise festgelegt. Diese Werte orientieren sich am innerörtlichen Bedarf. Sie sollen gleichzeitig eine aus landesplanerischer und gemeindlicher Sicht nicht wünschenswerte allmähliche Ausweitung des großflächigen Einzelhandels verhindern.

##### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Liststraße und von der auszubauenden Verlängerung des Maschweges. Am Ende dieser Planstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen des Plans vermerkt.

An der Landesstraße L 292 besteht außerhalb der OD bei km 2.430 eine Bauverbotszone, in der keinerlei bauliche Anlagen, auch keine gem. § 14 BauNVO genehmigungsfreie Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Die Bauverbotszone

ist im Plan gekennzeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird entlang der L 292 in diesem Bereich auch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Nachweis des zulässigen Planungsrichtpegels gem. DIN 18005 für die L 292

Kfz/Tag : 2800, Lkw-Anteil unter 10 %

d.s. tagsüber: ca. 175 Kfz/Std. = ca. 54 dB(A)  
nachts : ca. 117 Kfz/Std. = ca. 52 dB(A)

Zulässig für Gewerbe- und Sondergebiete: tags 65 dB(A)  
nachts 50 dB(A)

Der für das Plangebiet nachts (d.h. 22 - 6 h) zulässige Wert wird also um 2 dB(A) überschritten. Da das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung jedoch nicht bewohnt wird, kann diese geringfügige Überschreitung toleriert werden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze für die verschiedenen gewerblichen Unternehmen im Planwirkungsbereich sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf errechnet sich wie folgt:

für Verbrauchermärkte 1 Stellplatz/je 20 qm Verkaufsfläche

für Kraftfahrzeugwerkstätten 6 Stellplätze/je Reparatereinheit.

- Grünflächen, öffentlich

Die nordwestliche Spitze des Plangeltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde wird diese Fläche nach gesonderten Pflanzplänen bepflanzen. Zwischen der Wendeanlage und der Landesstraße L 292 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs und für den Viehtrieb eingetragen. Damit soll gewährleistet werden, daß der ehemalige Feldweg weiterhin von der Landwirtschaft benutzt werden kann. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll jedoch am Wendepunkt ein 12 cm hoher Bordstein und eine Schranke eingerichtet werden. Nur die betroffenen Landwirte erhalten hierfür einen Schlüssel. Sie sind verpflichtet, die Schranke stets geschlossen zu halten. Damit wird verhindert, daß Besucher des Baugebietes diesen Weg als Abkürzung benutzen.

- Grünordnung/Landespflege

Das Plangebiet befindet sich im Westen des alten Ortskerns von Isenbüttel. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und die Hehlenriede an, im Südwesten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Die auszubauende Erschließungsstraße wird schon jetzt mit 'Hochzeits-eichen' bepflanzt. Für die Grünfläche in der nordwestlichen Spitze des Plangebietes (im Bereich der Wendeanlage) wird ein Anpflanzungsgebot festgesetzt.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorhanden. Die Entwässerung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr Isenbüttel) geregelt.

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

---

Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 20.10.87 darauf hin, daß die zu errichtenden Wasserleitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben müssen. In ausreichenden Abständen zu den einzelnen Baugrundstücken sind Hydranten anzuordnen. Die Standorte und die Art der Hydranten sind bei der Planung der Wasserleitung im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn festzulegen.

Außerdem bleibt vorbehalten, daß über die Grundversorgung hinaus zusätzliches Löschwasser bereitgestellt werden muß, wenn es die einzelnen Grundstücksnutzungen erfordern.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

- |            |  |
|------------|--|
| LK Gifhorn | Folgende Stellungnahme:  |
| 20.10.87   | I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplan-Entwurf gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist. |
|            | II. Als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) habe ich gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:       |

Bauaufsicht:

1. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In ausreichenden Abständen zu den einzelnen Baugrundstücken sind Hydranten anzuordnen. Die Standorte und die Art der Hydranten sind bei der Planung der Wasserleitung im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn festzulegen.

Außerdem bleibt vorbehalten, daß über die Grundversorgung hinaus zusätzliches Löschwasser bereitgestellt werden muß, wenn es die einzelnen Grundstücksnutzungen erfordern.

Beschluß:

Die Anregung des Landkreises wird im Zuge der Realisierung beachtet. Es erfolgt ein besonderer Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde wird im Zuge der Ausbauplanung die Erfordernisse des Brandschutzes beachten und sich frühzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises ins Einvernehmen setzen.

2. Für die Flurstücke 4 und 5 ist die Einrichtung eines Autohandelbetriebes geplant. Dabei handelt es sich um einen Autohandel, der üblicherweise in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Für das Flurstück 10/1 ist noch keine Nutzung bekannt. Es wird deshalb angeregt, daß Sondergebiet "Automarkt" in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, wie es für den bestehenden Kfz-Betrieb Mattes vorgesehen ist. Damit wäre auch auf dem Flurstück 10/1 eine andere gewerbliche Nutzung als Autohandel zulässig.

Beschluß:

Die Anregung des Landkreises wird befolgt und anstelle des "SO-Autohandel" ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es wird eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Begründung:

Die Gemeinde schließt sich der Auffassung des Landkreises an, daß der Autohandel auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Um die gesamte bisher als SO-Autohandel festgesetzte Fläche wirtschaftlich nutzen zu können, wird daher nunmehr hier ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund anderer im Verfahren vorgebrachter Bedenken soll dieses Gewerbegebiet und auch das andere im Plan enthaltene Gewerbegebiet

jedoch eingeschränkt werden, indem Einzelhandelsbetriebe unter 1.200 qm, die laut BauNVO auch in Gewerbegebieten zulässig sind, ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluß dieser Nutzungen will die Gemeinde verhindern, daß sich neben der für den großflächigen Einzelhandel festgesetzten Sondergebietsfläche "SO-Verbrauchermarkt" weitere Betriebe ähnlicher Art im Planungsgebiet ansiedeln. Für den geänderten Plan wird eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Für den geplanten Autohandel auf den Flurstücken 4 und 5 ist bereits ein Bauvoranfrageverfahren durchgeführt worden. Hierzu hat das Straßenbauamt Wolfenbüttel eine Stellungnahme abgegeben, die ich als Kopie zur Kenntnis gebe. Das Straßenbauamt hat die Zustimmung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Diese Anforderungen sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

In seiner Stellungnahme zu der erwähnten Bauvoranfrage hatte das Straßenbauamt Wolfenbüttel gefordert, daß die Erschließung des Autohandels ausschließlich über die neu auszubauende Gemeindestraße erfolgt und das nördlich der Wendeanlage gelegene Wegstück (im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt) zurückgebaut wird. Außerdem ist entlang der Landesstraße L 292 außerhalb der OD eine Bauverbotszone von 20 m freizuhalten.

Beschluß:

Die Anregungen des Landkreises werden teilweise beachtet.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Erschließung des neuen Baugebietes ausschließlich von der Liststraße und dem neu auszubauenden Weg erfolgt. Die Planung sieht eine Sackgasse mit entsprechender Wendeanlage vor. Der jetzige Feldweg hat jedoch nach wie vor erhebliche Bedeutung für den landwirtschaftlichen Verkehr. Es ist also erforderlich, die Durchfahrt für die Landwirtschaft offen zu halten. Anstelle der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" soll hier nach Absprache mit der Straßenbauverwaltung eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grünfläche festgesetzt werden. Die Gemeinde wird jedoch durch eine entsprechende Ausbauplanung und ggf. Verbotsschilder dafür sorgen,

daß die Durchfahrt ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen genutzt wird.

Die Bauverbotszone entlang der L 292 außerhalb der OD wird im Plan gekennzeichnet. Zusätzlich wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Weiterhin bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:

- In der Planzeichenerklärung muß es heißen:  
"Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1".
- Ich empfehle, in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b die Höhe auf 0,80 m über Straßenkrone zu begrenzen.
- Zwischen dem SO-Gebiet "Verbrauchermarkt" und dem Gewerbegebiet (Betrieb Mattes) fehlt in der Planzeichnung die "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung".

Beschluß:

Die redaktionellen Hinweise des Landkreises werden beachtet.

Begründung:

Die Hinweise des Landkreises dienen der Verdeutlichung der Planungsabsichten. Auf das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" zwischen Gewerbe- und Sondergebieten kann jedoch verzichtet werden, da die Flächendarstellungen sich deutlich unterscheiden.

Straßenbauamt  
Wolfenbüttel  
16.10.87

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet nördlich der Landesstraße 292, teilweise innerhalb, teilweise außerhalb der für Isenbüttel bei km 2,430 festgesetzten Ortsdurchfahrtsgränze aus.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Gemeindestraße, die in die "Liststraße" einmündet, geplant.

Der Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwischen dem Wendehammer im Zuge der neuen Erschließungsstraße und der freien Strecke der Landesstraße kann ich aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße nicht zustimmen.

Es besteht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Notwendigkeit, dieses Stück des ehemaligen Feldweges auch weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge benutzbar zu halten. Gerade im Hinblick darauf, daß in dem neuen Bebauungsplan ein Sondergebiet "Automarkt" ausgewiesen wird, läßt es sehr



stark vermuten, daß künftig verstärkt Autofahrer diese "Abkürzung" nutzen werden, um Probefahrten etc. auf der Landesstraße durchzuführen.

Es muß deshalb gefordert werden, daß entlang der freien Strecke der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet festgesetzt wird und im Zuge der Bauarbeiten für die neue Erschließungsstraße dieser ehemalige Feldweg zurückgebaut wird.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Nieders. Straßengesetz (NStrG) ist in den o.a. Bebauungsplan einzutragen. Nach dem NStrG, § 24, dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung von 20,00 m (nicht wie im Plan ausgewiesen, 10,00 m) - gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden.

Es ist durch geeignete zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen sicherzustellen, daß in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen, nicht errichtet werden dürfen.

Abschließend weise ich darauf hin, daß für das neue Baugebiet eine lärmtechnische Berechnung aufzustellen ist, die nachweist, daß die Planungsrichtwerte der DIN 18005 gegenüber den Lärmimmissionen der L 292 eingehalten werden.

Unter der Voraussetzung, daß die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Beschluß:

Die Bedenken und Anregungen des Straßenbauamtes werden teilweise beachtet.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Erschließung des neuen Baugebietes ausschließlich von der Liststraße und der neu auszubauenden Erschließungsstraße erfolgt. Diese ist als Sackgasse mit entsprechender Wendeanlage vorgesehen. Der jetzige Feldweg hat jedoch nach wie vor erhebliche Bedeutung für den landwirtschaftlichen Verkehr. Es ist also erforderlich, die Durchfahrt für die Landwirtschaft offen zu halten. Anstelle der Festsetzung 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' soll nach Absprache mit der Straßenbauverwaltung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Grün-

fläche festgesetzt werden. Die Gemeinde wird jedoch durch eine entsprechende Ausbauplanung und ggf. Verbotsschilder dafür sorgen, daß die Durchfahrt ausschließlich von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen genutzt wird. Den Forderungen des Straßenbauamtes entsprechend wird außerhalb der OD an der L 292 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Bauverbotszone entlang der L 292 wird im Plan dargestellt und durch entsprechende Hinweise in der Begründung erläutert. Die lärmtechnische Berechnung gem. DIN 18005 wird in der Begründung ergänzt.

Landwirtschaftskammer  
Hannover  
15.10.87

Folgende Stellungnahme:  
Gegen das Vorhaben bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt die verkehrlichen und wasserwirtschaftlichen Belange der Landwirtschaft zu beachten.

Der Weg, Flurstück 75/1, ist für die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zum Teil auch als Verbindungsweg in die Feldmark wesentlich. Er soll künftig auch als Erschließung für die städtebauliche Nutzung gelten. Es wird gebeten dafür zu sorgen, daß auch künftig stets der landwirtschaftliche Verkehr uneingeschränkt den Weg in voller Breite benutzen kann.

Die Entwässerung des Baugebietes sollte derart erfolgen, daß es zu keiner zusätzlichen Belastung der landwirtschaftlichen Vorflut kommt.

Sofern oben stehendes beachtet wird, sind wir mit dem Vorhaben einverstanden.

Beschluß:

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Durch die Planfestsetzungen ist gewährleistet, daß der jetzige Feldweg auch weiterhin von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen durchfahren werden kann.

Die Entwässerung des neuen Baugebietes kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden und ist somit gesichert.

Fernmeldeamt  
Uelzen  
05.10.87

In dem Bereich des o.g. Bebauungsplanes sind Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden. Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig abgeben.

Eine Stellungnahme der OPD Braunschweig/Hannover ist nicht eingegangen.

IHK Wolfsburg  
09.12.87  
(Stellungnahme  
nicht fristge-  
recht einge-  
gangen)

Die Industrie- und Handelskammer Wolfsburg hat zu dem gem. § 3 (2) BauGB ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "An der List" bisher keine Stellungnahme abgegeben. Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel.

Gegen die vorliegende Planung der 4. Änderung des F-Plans und des B-Plans "An der List" bestehen folgende Bedenken:

In der Begründung zum F-Plan auf Seite 4 wird zur Ziff. 2.0 u.a. ausgeführt, daß die "beiden anzusiedelnden Einzelunternehmen nicht die in § 2 (3) BauNVO (i.d.F. vom 19.12.86) genannten Größenordnungen überschreiten".

Diese Darstellung ist formell und inhaltlich fehlerhaft. Gemeint ist offenbar § 11 (3) BauNVO. Die sachliche Wertung der Größenordnungen ist ebenfalls unrichtig. Die in § 11 (3) genannte Auswirkungsvermutungsgrenze von 1200 qm Geschoßfläche wird schon aufgrund der bekannt gewordenen Ansiedlungsvorhaben überschritten. Abgesehen davon lassen die große Grundstücksfläche und die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten weitaus größere Verkaufsflächen zu, als die bekannt gewordenen Ansiedlungsvorhaben zunächst vorgeben.

Die Planungsbehörde hat zwar konsequenterweise für den anzusiedelnden Einzelhandelskomplex Sonderbaugebiet ausgewiesen. Sie hat es aber bisher unterlassen, eine Abwägung der Ansiedlungsinteressen mit denen der Auswirkungen vorzunehmen und das Ergebnis dieser Abwägung darzustellen.

Das Vorhaben ist auch in jedem Fall melde- und beratungspflichtig gem. Erlaß des M I vom 21.03.86 über die Beurteilung von Einzelhandelsobjekten.

Die Ansiedlungsprojekte Aldi und REWE erfordern bei sparsamer Bemessung der Verkaufsflächen (nach Auskunft des Architekten 365 qm und 841 qm) einen Sollumsatz von 12,4 Mio DM (Umsatz/qm DM 11.200,00 für Aldi, DM 9.889,00 für Spar). Bei durchschnittlichen pro Kopf-Verbraucherausgaben für Lebensmittel von DM 2.711,00 (einschließlich einem Anteil des Nahrungsmittelhandwerks von DM 428,00) ergibt sich ein Vollversorgungsgrad für 4576 Einwohner.

Die Gemeinde Isenbüttel hat 3150 Einwohner (Stand 30.06.86). Inzwischen soll die Einwohnerzahl der Gemeinde auf 3500, die der Samtgemeinde auf ca. 9000 gestiegen sein.

Unter Zugrundelegung von Durchschnittswerten beim Ausgabenbetrag pro Kunde (DM 26,57) und dem Pkw-Kunden-Anteil aufgrund der vorgegebenen Siedlungsstruktur (Faktor 0,675) ergeben sich 1050 Pkw-Kunden je Werktag und damit 2100 Fahrzeugbewegungen.

Die Kammer bittet darum, die vorgenannten Bedenken und Überlegungen bei der erneut aufzunehmenden Planung auch insoweit zu berücksichtigen, als es nicht nur um die Beseitigung von formellen Unrichtigkeiten geht.

Eine Abwägung der Ansiedlungsinteressen mit denen der Auswirkungen müßte nach Auffassung der Kammer zwangsläufig zu der Einführung einer "Textlichen Nutzungsbeschränkung" für das Lebensmittelortiment im Bebauungsplan führen. Der Lebensmittelsektor wäre auf 1100 qm Verkaufsfläche zu begrenzen. Eine noch höhere Ausnutzung zugunsten des Lebensmittelbereiches würde zu Sortimenten führen, die verstärkt auf Vorratskäufe und weniger auf die Deckung des täglichen Bedarfs abgestellt sind. Damit müßte der Ort Isenbüttel aber die Funktion als Grundzentrum verlassen und unter Einbeziehung der schon vorhandenen Strukturen mittelzentrale Funktionen übernehmen. Die Samtgemeinde als Einzugsbereich für Waren des täglichen Bedarfs wäre dann überschritten.

#### Beschluß:

Die Bedenken der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wird auf die Festsetzung von Ausnutzungsziffern für das Sondergebiet verzichtet und stattdessen eine maximale Bruttogeschosfläche und eine max. Verkaufsfläche festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden eingeschränkt, indem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (vgl. Stellungnahme Landkreis Gifhorn). Es wird eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

#### Begründung:

Die Gemeinde Isenbüttel will mit der Aufstellung des Bebauungsplans "An der List" die Möglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs verbessern und somit ihrer Funktion als zentraler Ort der Samtgemeinde Isenbüttel nachkommen. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wird der Planentwurf geändert. Anstelle des SO Automarkt wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden in ihrer Nutzung eingeschränkt, Einzelhandelsunternehmen sollen hier nicht zugelassen werden. Für das Sondergebiet Verbrauchermarkt werden anstelle der Ausnutzungsziffern absolute Geschosflächen und Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche auf 1.300 qm begrenzt. Die Gemein-

de geht davon aus, daß bei der vorgesehenen Nutzung Verbrauchermarkt innerhalb dieses Rahmens das Lebensmittelassortiment 1.100 qm nicht überschreitet. Der Planentwurf wird erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

#### NACHBARGEMEINDEN

St. Gifhorn  
30.09.87 Um als betroffene Nachbarstadt abschließend zu der Planung Stellung nehmen zu können, bitte ich um kurzfristige Übersendung von maßstabsgerechten Planunterlagen mit Maßstabsangabe.

07.10.87 Gem. ihren Ausführungen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt und Automarkt festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Umwandlung einer Mischgebietsfläche in Gewerbefläche beabsichtigt.

Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Geltungsbereich 0,6 und die Geschosßflächenzahl 0,8. Bezüglich der Größe der Flächen sind in der Begründung keine Angaben gemacht worden. Es lag auch kein maßstabgerechter Plan vor.

Nach überschlägigen Ermittlungen der Stadt handelt es sich um folgende Flächengrößen:

- Sondergebiet Verbrauchermarkt	ca. 5900 qm
- Sondergebiet Automarkt	ca. 4280 qm
- Gewerbegebiet	ca. 4085 qm

Gegen diese Planungsabsichten werden seitens der Stadt Gifhorn folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Das Sondergebiet erscheint in der dargestellten Größe für die Gemeinde Isenbüttel bei weitem überbemessen. In der Begründung wird nur in zwei Absätzen auf das Sondergebiet eingegangen. Dabei werden im wesentlichen nur die Festsetzungen erläutert. Über das Erfordernis eines Sondergebietes und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden keinerlei Angaben gemacht. Hier hätte es genauere Untersuchungen bedurft, ob und in welcher Größenordnung ein Erfordernis für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel besteht.

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Gifhorn 1985 ist der Samtgemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, d.h. Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs. Unter Ziffer R 1.3 Abs. 03 RROP ist hierzu ausgeführt, daß in den Grundzentren des Landkreises nur Verbrauchermärkte zur Deckung des allgemeinen täg-

lichen Grundbedarfs der Bevölkerung zulässig sind. Verbrauchermärkte, deren Einzugsbereich wesentlich über die Grenzen eines Grundzentrums hinausgehen, sind dagegen unzulässig.

Die Grenzen des Grundzentrums entsprechen in diesem Fall etwa denen der Samtgemeinde Isenbüttel. Diese hatte 1984 laut Angabe im Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde 9.412 Einwohner. Davon entfielen auf die Gemeinde Isenbüttel 3.028 Einwohner.

Nach Ermittlungen der Stadt ist jedoch allein durch die dargestellte Sondergebietsfläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 eine Versorgung von über 12.000 Einwohnern mit Gütern des täglichen Grundbedarfs möglich. Dabei sind die vorhandenen und in übrigen Bereichen möglichen Einzelhandelsbetriebe nicht berücksichtigt. Laut einigen der Stadt Gifhorn vorliegenden Stellungnahmen der IHK sind in einem Einzelhandelsgroßprojekt Einnahmen im Food-Bereich von 9.100,-- DM/qm und im Nonfood-Bereich von ca. 3.100,-- DM/qm zu erzielen. Demgegenüber steht ein Pro-Kopf-Verkauf je Einwohner von ca. 2.800,-- DM im Food-Bereich.

Damit geht der Einzugsbereich des geplanten Sondergebietes weit über den Einzugsbereich des Grundzentrums der Samtgemeinde Isenbüttel hinaus und es kommt zu Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen im Landkreis Gifhorn und insbesondere des Mittelzentrums Gifhorn. Die Stadt Gifhorn ist neben der Stadt Wittingen das einzige ausgewiesene Mittelzentrum mit Schwerpunktfunktionen. Die Stadt Gifhorn ist als verhältnismäßig schwaches Mittelzentrum bemüht, durch verschiedene öffentliche Investitionen die Funktion der Deckung des gehobenen Bedarfs zu erfüllen. Insbesondere im Rahmen der Sanierung im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Innenstadt" sind erhebliche öffentliche Mittel investiert worden.

Die Stadt versucht selbst im Rahmen der Bauleitplanung eine ungewollte und ungeordnete Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in den Außenbereichen, Ortschaften und Gewerbegebieten zu verhindern und derartige Betriebe im Kernstadtgebiet zu konzentrieren. Diese Bemühungen und damit die Funktionen als Mittelzentrum würden beeinträchtigt, wenn die geplante Sondergebietsfläche Verbrauchermarkt in vollem Umfang realisiert werden würde. Die Sogkraft dieser großen Verkaufsflächen würde mit Sicherheit die Existenz einiger Einzelhandelsgeschäfte in der Stadt Gifhorn und insbesondere in der Samtgemeinde Isenbüttel gefährden. Die geordneten städtebaulichen Ziele (insbesondere die Innenstadtsanierung) der Stadt Gifhorn werden durch das Sondergebiet erheblich beeinträchtigt.

Nach alledem ist festzustellen, daß mindestens unter den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung der geplante Bebauungsplan "An der List" der Gemeinde Isenbüttel nicht haltbar ist und insbesondere gegen das RROP des Landkreises Gifhorn 1985 verstößt. Der Plan beeinträchtigt die Funktionen des Mittelzentrums Gifhorn in erheblichem Umfang, so daß seitens der Stadt Gifhorn gegen die Planaufstellung schwerste Bedenken geltend gemacht werden.

Beschluß:

Die Bedenken der Stadt Gifhorn werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Isenbüttel beabsichtigt jedoch nicht, ein Einkaufszentrum von überregionaler Bedeutung entstehen zu lassen. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wird auf die Festsetzung von Ausnutzungsziffern für das Sondergebiet verzichtet und stattdessen eine maximale Bruttogeschoßfläche und eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden eingeschränkt, indem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (vgl. Stellungnahme Landkreis Gifhorn). Es wird eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Begründung:

Mit der vorliegenden Planung ist keineswegs beabsichtigt, ein Einkaufszentrum von überregionaler Bedeutung entstehen zu lassen. Die Gemeinde Isenbüttel verfolgt vielmehr das Ziel, ihrer Funktion als zentraler Ort des Grundzentrums Isenbüttel gerecht zu werden und zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht wird der vorliegende Bebauungsplan geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Für das Sondergebiet Verbrauchermarkt wird eine maximale Bruttogeschoßfläche von 2000 qm und eine max. Verkaufsfläche von 1.300 qm festgelegt. Überdies wird durch eine Einschränkung der angrenzenden Gewerbegebiete die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben unterbunden. Die Gemeinde verfolgt mit diesem Plan lediglich das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in Isenbüttel und der Samtgemeinde Isenbüttel zu verbessern. Sie sieht sich hierbei im Einklang mit den raumplanerischen Zielvorgaben des RROP des Landkreises Gifhorn. Eine wesentliche Beein-

trächtigung des Mittelzentrums Gifhorn ist aus Sicht der Gemeinde Isenbüttel bei der vorgesehenen Größenordnung nicht erkennbar. Die schweren Bedenken der Stadt Gifhorn müssen daher zurückgewiesen werden.

### DRITTE

Rechtsanwälte  
Dr. Jenkel pp.  
Gr. Bäckerstr.  
23, Lüneburg

Die im Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel ansässigen Geschäftsleute, Einzelhändler, Kaufleute und Handwerker

Christel Buchroth (Lebensmitteleinzelhandel),  
Wasbüttel, Schulstr. 7 und Allerbüttel, Molkereistraße 19,  
Marlies Claus (Bäckerei), Molkereistr. 4,  
Isenbüttel,  
Heinrich Daenicke (Fahrräder, Landmaschinen u.a.), Schulstr. 27, Isenbüttel,  
Haus der Geschenke, Inh. Margit Fricke (Geschenkartikel u.a.), Hauptstr. 1, Isenbüttel,  
Lothar Horstmann (Elektrowaren), Hauptstr. 18, Isenbüttel,  
Gabriele Lau (Schreibwaren), Hauptstr. 4, Isenbüttel,  
Hannelore Manke (Textilien), Hauptstr. 4, Isenbüttel,  
Karl Meier (Fleischerei), Moorstr. 5, Isenbüttel,  
Marie-Louise Schlag (Lebensmitteleinzelhandel und Drogerie), Hauptstr. 17, Isenbüttel,

haben uns beauftragt, sie in den Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel - öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 24.09. bis 30.10.87 - und zur Aufstellung des Bebauungsplans "An der List" - öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 24.09. bis 26.10.87 - zu vertreten. Ablichtungen der uns legitimierenden Vollmachten werden wir alsbald nachreichen.

Für unsere Mandanten bringen wir zu den beiden ausgelegten Planentwürfen folgende Bedenken und Anregungen vor:

1. Die beiden ausgelegten Planentwürfe sollen, wie sich den beigegeführten Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung entnehmen läßt, die Voraussetzungen dafür schaffen, konkreten Ansiedlungswünschen von zwei Einzelhandelsunternehmen Rechnung zu tragen. So sieht die 4. Änderung des F-Planes die Darstellung Sondergebiet Verbrauchermarkt vor, und der Entwurf des B-Planes enthält damit korrespondierende Festsetzungen. Außerdem soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Wir weisen hierauf ausdrücklich hin, das die Festsetzung dieses Gewerbegebiets auch die An-



siedlung eines Einzelhandelsbetriebes erlaubt, soweit er sich in einer Größenordnung bewegt, die unterhalb der nach § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. In dem Erläuterungsbericht und in der Begründung wird zwar dieser Punkt nicht angesprochen und nur von den Ansiedlungswünschen von zwei Einzelhandelsunternehmen und der im Hinblick darauf vorgesehenen Ausweisung eines Sondergebietes gesprochen. Es erscheint uns jedoch sehr wichtig, daß die Ausweisung eines Gewerbegebietes planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, auch noch zusätzlich zu den beiden bislang vorgesehenen Verbrauchermärkten Verkaufsflächen zu schaffen.

Dies ist bei der Aufstellung der vorgesehenen Bauleitpläne zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzubeziehen, da es um die Gesamtauswirkungen der vorgesehenen Bauleitpläne geht. Mag auch die Grundstücksfläche, für die die Ausweisung Gewerbegebiet vorgesehen ist, heute noch anders genutzt werden. Dies schließt jedoch eine spätere Umnutzung nicht aus. Die Erfahrung lehrt vielmehr gerade, daß derartige Umnutzungen sogar sehr häufig der Fall sind.

Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes Verbrauchermarkt - und entsprechend auch gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes - bestehen erhebliche planungsrechtliche Bedenken, und zwar aus verschiedenen Gründen.

a) Hervorzuheben ist bereits, daß es an jeglicher Begründung für die Erforderlichkeit einer derartigen bauleitplanerischen Ausweisung mangelt. Sowohl im Erläuterungsbericht als auch in der Begründung heißt es lediglich, daß derartige bauleitplanerische Maßnahmen "zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs" erforderlich seien und "außerdem der konkrete Ansiedlungswunsch von 2 Einzelhandelsunternehmen" bestehen.

Allein dies kann jedoch nicht genügen, die Erforderlichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung zu begründen. Gerade dann, wenn es um die Ausweisung von Flächen für einen Verbrauchermarkt geht, sind sorgfältige Untersuchungen und Analysen des vorhandenen Angebots und des Bedarfs erforderlich.

Dies ist schon deshalb notwendig, weil § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB vorschreibt, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hiermit also um einen wesentlichen öffentlichen Belang, der zugleich den priva-

ten Belangen unserer Mandanten als Gliedern der mittelständischen Struktur dient. Auch die Baunutzungsverordnung hebt diese Belange besonders hervor, indem sie in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Auswirkungen von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Versorgung der Bevölkerung herausstellt.

Insofern ist bereits jetzt ein erhebliches Abwägungsdefizit festzustellen, da die konkurrierenden Belange auch nicht nur annähernd ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden.

b) Vergewahrtigt man sich die gegenwärtige Situation und Struktur des Einzelhandels und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel, dann ist festzustellen, daß die Einzelhandelsstruktur und die verbrauchernahe Versorgung in diesem Gebiet bislang intakt und gut geordnet sind. Im Falle einer Realisierung der vorgesehenen Bauleitplanung würde diese geordnete mittelständische Struktur des Einzelhandels ebenso wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zerstört oder zumindest erheblich beeinträchtigt werden.

Dies ergibt sich vor allem aus folgendem:

Im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel ist gegenwärtig - unter Berücksichtigung des im Ortskern von Isenbüttel geplanten Verbrauchermarktes - eine Verkaufsfläche von rd. 2.540 qm vorhanden. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wettbewerbskennziffer für das Bundesgebiet von 260 qm Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohnern, ergibt sich schon jetzt bei z. Z. rd. 9.750 Einwohnern im Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel eine Wettbewerbskennziffer von 261 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohnern. Die durchschnittliche Wettbewerbskennziffer für das Bundesgebiet wird damit schon überschritten.

Entsprechend stellt sich die Situation dar, wenn auf das abschöpfbare Volumen abgestellt wird. Unter Berücksichtigung einer für dieses Gebiet nach der Kaufkraftkarte von 1984 ausgewiesenen Kaufkraft von 85 % ist für Isenbüttel von einem Ausgabenbetrag von 2.210,- DM pro Person und Jahr auszugehen. Bei 9.750 Einwohnern ergibt sich damit ein Kaufvolumen von 21,5 Mio. DM. die Umsatzkapazität der bestehenden Verkaufsfläche, die dem Kaufvolumen gegenüberzustellen ist, errechnet sich aus der Verkaufsfläche und der durchschnittlichen Raumleistung je Verkaufsfläche, die nach den Ermittlungen des Instituts für Selbstbedienung in Köln ("SB in Zahlen"/Ausgabe 1987) 8.310,- DM pro qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelhandel beträgt (aaO S. 115). Dies ergibt ei-

ne Umsatzkapazität der gegenwärtigen Verkaufsfläche von rd. 21,1 Mio. DM. Hieraus folgt, daß auch das vorhandene Kaufvolumen bereits durch die gegebene Verkaufsfläche abgeschöpft wird.

Hier ist nun allerdings noch zusätzlich zu berücksichtigen, daß auch die Samtgemeinde Isenbüttel im Einzugsbereich des Mittelzentrums Gifhorn liegt. Gifhorn mit seinem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bedeutet bereits heute erhebliche Kaufvolumenabflüsse aus dem Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel nach Gifhorn, die in diesem Zahlenwerk noch nicht berücksichtigt sind. Erfahrungsgemäß werden solche Kaufvolumenabflüsse durch einen derartigen Betrieb, wie er jetzt geplant wird, nicht eingedämmt. Schließlich ist die nach der vorgesehenen Bauleitplanung mögliche Geschoßfläche bzw. Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Wird lediglich auf die bislang als Fläche für einen Verbrauchermarkt ausgewiesenen Grundstücksbereiche abgehoben, ergibt sich bereits eine mögliche überbaubare Grundfläche von rd. 2.400 qm. Die zulässige Geschoßfläche würde bei einer GFZ von 0,8 sogar rd. 3.200 qm betragen. Dabei ist nicht die Grundfläche der ausgewiesenen Stellplätze mit berücksichtigt.

Ebenso ist völlig außer acht gelassen worden, daß schließlich auch in dem vorgesehenen Gewerbegebiet noch Verkaufsflächen geschaffen werden könnten. Wird jedoch nur lediglich auf die rechtlich zulässige Geschoßfläche abgehoben, folgt daraus ein sehr gravierender Verlust an Kaufkraftvolumen. Nach den uns bislang vorliegenden Informationen soll die Gesamtverkaufsfläche lediglich 1.200 qm betragen. Wird diese Größe zugrunde gelegt und - lediglich auf den Lebensmittelumsatz bezogen - von einer Raumleistung von 9.391,- DM/qm Verkaufsfläche und somit - bei einem 85 %-igen Anteil des Lebensmittelumsatzes - von 9,6 Mio. DM Umsatzkapazität ausgegangen, errechnet sich hieraus, daß die vorgesehene Verkaufsfläche rd. 45 % des gesamten Kaufvolumens abschöpfen würde.

Ein derartiger Verlust an bisheriger Kaufkraft für die vorhandenen Unternehmen hat zwangsläufig einen weitreichenden Abschmelzungsprozeß zur Folge, der im Ergebnis auf einen ruinösen Wettbewerb hinausläuft. Die zwangsläufige Folge wäre die Gefährdung der vorhandenen wohnbezogenen Versorgung im verbrauchernahen Bereich.

Auf alle diese Punkte gehen weder der Erläuterungsbericht noch die Begründung näher ein, obwohl es sich dabei um wesentliche Belange handelt, die in die Abwägung einzustellen sind. Wir verweisen dazu auch auf den Runderlaß des MI vom

21.03.86 (Nds.MBl. Nr. 13/86 s. 291). Nach dem Runderlaß setzt die Feststellung raumordnerischer Unbedenklichkeit derartiger Bauleitplanungen u.a. den Nachweis voraus, daß das Projekt der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entspricht und ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt. Dieser Nachweis obliegt dem Unternehmer des Vorhabens bzw. - und hierauf kommt es in diesem Falle an - der ansiedlungswilligen Gemeinde. Der Nachweis kann in Gutachten sachverständiger Institutionen oder unabhängiger Dritter erfolgen. Derartige Gutachten sollen Aufschluß über Art, Größe und zu erwartende Auswirkungen auf die derzeitige und angestrebte Versorgungsstruktur, die Branchengliederung des Einzelhandels, die Kaufkraftverteilung, die städtebauliche Situation und die zentralörtlichen Funktionen im Einzugsbereich des Unternehmens geben.

An alledem fehlt es hier. Dies zeigt, daß es sich um eine in jeder Hinsicht nicht genehmigungsfähige Bauleitplanung handelt.

c) Ferner mißachten die öffentlich ausgelegten Entwürfe der beiden Bauleitpläne wesentliche städtebauliche Belange, die in jüngerer Vergangenheit wiederholt von der Rechtsprechung hervorgehoben worden sind.

Wir verweisen dazu vor allen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.02.84 (-4 C 17.82 - DVBl. 1984 S. 632, 633 ff), wonach es "eine typische planerische Aufgabe ist, städtebaulich-funktionale Bezüge (womit, wie sich aus dem Zusammenhang ergibt, hier die Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf die Nutzbarkeit anderer Grundstücke und auf "die Wirtschaftlichkeit dort ausgeübter Einzelhandelsnutzungen" gemeint sind) zu erfassen und vor Störungen zu sichern". Hiermit setzt sich die vorgesehene Bauleitplanung überhaupt nicht auseinander, geschweige denn, daß dieser Aspekt überhaupt angesprochen wird.

Abgesehen davon steht die vorgesehene Bauleitplanung aber auch in krassem Widerspruch zu den von der Rechtsprechung insoweit entwickelten Grundsätzen. Denn es liegt hier der typische Fall einer sog. nicht integrierten Planung vor, die mit gravierenden Nachteilen für die städtebauliche Struktur der Gemeinde Isenbüttel verbunden ist. Auch dazu ist auf einschlägige Rechtsprechung zu verweisen, die diesen Aspekt im Zusammenhang mit der Genehmigungsfähigkeit eines am Ortsrand, aber noch im Innenbereich vorgesehenen Verbrauchermarktes herausgearbeitet hat.

So hat z. B. das OVG Lüneburg in einer Entscheidung vom 22.11.79 (- 1 A 139/78 - BRS 35 Nr. 47, S. 111 ff) zur Genehmigungsfähigkeit eines solchen Verbrauchermarkts mit einer bebauten Fläche von hilfsweise nur 1.500 qm u.a. wörtlich ausgeführt:

"Die periphere Lage des Vorhabens der Kläger macht eine Umorientierung des innergemeindlichen Gefüges wahrscheinlich, weil der Käuferstrom nun nicht mehr in das Zentrum des Ortes gelenkt wird, sondern eben von dem mit dem Auto gut erreichbaren Verbrauchermarkt angezogen wird. Es liegt nahe, daß diese Wirkung, die gleichbedeutend mit dem Abzug von Kaufkraft aus dem Ortskern ist, die Funktion dieses Ortskerns in Frage stellt. Das Baurecht kann zwar nicht zur Steuerung des Wettbewerbs eingesetzt werden, wirtschaftliche Auswirkungen der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes können aber auf die bauliche Nutzung 'durchschlagen'. Mit der Lebensfähigkeit der Geschäfte im Ortskern steht und fällt die Funktionsfähigkeit der städtebaulich deutlich ausgeprägten Ortsmitte."

In demselben Sinne hat das OVG Münster in seinem Urteil vom 16.03.79 (- XI A 659/77 - BauR 1980 S. 148) u.a. wörtlich ausgeführt:

"Verbrauchermärkte, zu denen auch das strittige SB-Warenhaus gehört, sind in besonderem Maße dazu geeignet, die Struktur des ortsansässigen Einzelhandels zu verändern. Sie beeinflussen Käuferströme und tragen u. U. auch zu einer Verlagerung der Arbeitsplätze bei."

Alles dies trifft der Sache nach auch auf die ausgelegten Planentwürfe zu. Verbrauchermärkte der nach den Planentwürfen möglichen Größenordnung an dieser Stelle würden gleichfalls die geschilderten Folgen haben. Denn es handelt sich insoweit um typische Verbrauchermärkte am Ortsrand.

2. Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der bei einer solchen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sind die Auswirkungen derartiger Verbrauchermärkte auf den Arbeitsmarkt.

Es entspricht inzwischen allgemein gesammelten Erfahrungen, daß die Ansiedlung derartiger Verbrauchermärkte den Verlust von Arbeitsplätzen zur Folge hat. Denn solche Verbrauchermärkte, vor allem wenn sie die Größenordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen, kommen mit vergleichsweise weniger Arbeitskräften aus, als dies bei den kleineren mittelständischen Betrieben der örtlichen Nahversorgung der Fall ist. Die Vernichtung derartiger kleinerer Betriebe der Einzelhandelsstruktur

bewirkt damit zwangsläufig den Verlust von Arbeitsplätzen, der nicht durch die Neuschaffung von Arbeitsplätzen mit den Verbrauchermärkten ausgeglichen wird.

Um zu verdeutlichen, um welche Größenordnungen es dabei geht, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei einer Raumleistung von 9.391,- DM/1 qm Verkaufsfläche ergibt sich - unter Einbeziehung des Non-Food-Umsatzes - ein Gesamtumsatz von 11,3 Mio. DM, wenn die bisher genannte Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm angesetzt wird. Nach der schon zitierten Untersuchung des Instituts für Selbstbedienung in Köln (S. 114), entspricht einem derartigen Umsatz von 11,3 Mio. eine Personalleistung von rd. 250.000,- DM. Dies ergibt rd. 45 Vollzeitkräfte. Bei Verbrauchermärkten der vorgesehenen Art und Größenordnung ist jedoch die Personalleistung erheblich höher; sie liegt nach den Ermittlungen des Instituts für Selbstbedienung (aaO S. 97) bei rd. 438.000,- DM. Die neuer Objekte benötigen mithin insgesamt für den Umsatz von 11,3 Mio. DM nur 26 Vollzeitkräfte. Die Differenz zwischen 45 und 26 Vollzeitkräften zeigt, daß mit der Ansiedlung neuer Verbrauchermärkte der vorgesehenen Art und Größenordnung im Ergebnis rd. 19 Vollzeit-Arbeitsplätze gefährdet sind.

3. Schließlich berücksichtigen die öffentlich ausgelegten Planentwürfe nicht die Auswirkungen der Ansiedlung der vorgesehenen Verbrauchermärkte auf die örtliche Verkehrssituation. Es ist insoweit lediglich davon die Rede, daß die Erschließung des Plangebiets von der Liststraße und von der auszubauenden Verlängerung des Maschweges erfolge. Es wird jedoch mit keinem Wort auf die Frage eingegangen, welche Auswirkungen die Anbindung des Maschweges an die Liststraße oder die unmittelbare Erschließung des Sondergebiets durch die Liststraße auf die Liststraße selbst und auf den Einmündungsbereich der Liststraße in die Kreisstraße haben. Hier entstehen zusätzliche sehr neuralgische Verkehrspunkte, was bislang in die erforderliche Abwägung überhaupt nicht eingestellt worden ist.

Denn Verbrauchermärkte der geplanten Art und Größenordnung sind mit einem erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden, dessen Größenordnung sich bereits aus der Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt. Hinzu kommt, daß schon jetzt über die Liststraße ein erheblicher Verkehr läuft, da diese Straße die Siedlung Försterkamp mit der Ortsmitte verbindet.

Es ist allgemein üblich, daß im Falle einer derartigen Bauleitplanung der Erläuterungsbericht oder

zumindest die Begründung Aussagen über die verkehrliche Entwicklung enthalten. Derartiges fehlt hier völlig, was ein weiterer Beleg dafür ist, daß die Bauleitplanung offenbar ausschließlich auf die Ansiedlungswünsche von zwei Einzelhandelsunternehmen abgestellt ist. Dies kommt auch - mit nicht zu übersehender Deutlichkeit - in dem Erläuterungsbericht und in der Begründung zum Ausdruck. Wir verweisen dazu auf S. 3 des Erläuterungsberichts und auf S. 2 der Begründung.

Zusammenfassend kommen wir danach zu dem Ergebnis, daß die vorgesehene Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

#### Beschluß:

Die Bedenken der durch Rechtsanwalt Sellmann vertretenen Geschäftsleute, Einzelhändler, Kaufleute und Handwerker werden zur Kenntnis genommen. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wird auf die Festsetzung von Ausnutzungsziffern für das Sondergebiet verzichtet und stattdessen eine maximale Bruttogeschoßfläche und eine max. Verkaufsfläche festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden eingeschränkt, indem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (vgl. Stellungnahme Landkreis Gifhorn). Es wird eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

#### Begründung:

Die Gemeinde Isenbüttel verfolgt vielmehr das Ziel, ihrer Funktion als zentraler Ort des Grundzentrums Isenbüttel gerecht zu werden und zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht wird der vorliegende Bebauungsplan geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Für das Sondergebiet Verbrauchermarkt wird eine maximale Bruttogeschoßfläche von 2000 qm und eine max. Verkaufsfläche von 1.300 qm festgelegt. Überdies wird durch eine Einschränkung der angrenzenden Gewerbegebiete die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben unterbunden. Die Gemeinde verfolgt mit diesem Plan lediglich das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung in Isenbüttel und der Samtgemeinde Isenbüttel zu verbessern. Sie sieht sich hierbei im Einklang mit den raumplanerischen Zielvorgaben des RROP des Landkreises Gifhorn. Da die Ge-

meinde Isenbüttel auch weiterhin zu den Gemeinden im Landkreis Gifhorn gehört, die jährlich einen erheblichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat, ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen notwendig. Die genannte Fläche von 2.540 qm besteht z. Zt. nicht. Der vorgesehene Standort ist allerdings sowohl in der Gemeinde wie auch in der Samtgemeinde Isenbüttel nicht als peripher anzusehen. Eine Schwächung des Ortszentrums wird von der Gemeinde angesichts der vorgesehenen Größenordnung des Sondergebietes nicht befürchtet. Auch die verkehrliche Anbindung wird als ausreichend leistungsfähig angesehen.

W. Williges,  
Wallgarten 5,  
3170 Gifhorn;  
R. Mattes,  
Liststr. 1,  
Isenbüttel  
09.10.87

Gegen den o.g. Bebauungsplan machen wir folgende Bedenken geltend:

Durch die Umgrenzungslinien der Pkw-Einstellplätze werden die Parkmöglichkeiten derart eingeschränkt, daß auf dem Grundstück Mattes (Kfz-Betrieb und Lebensmittelmarkt) die von der Baubehörde zu fordernden Einstellplätze nicht erstellt werden können.

Auf dem Grundstück Williges kann zwar die Forderung der Behörde erfüllt werden, da aber ein rechtsverbindlicher Mietvertrag mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes vorliegt, in dem 65 Pkw-Einstellplätze gefordert werden, kann durch die eingezeichneten Umgrenzungslinien diese Forderung nicht erfüllt werden.

Als Anregung schlagen wir vor, die Umgrenzungslinien der Einstellplätze entfallen zu lassen. Die Anlage der Parkplätze sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Isenbüttel und dem Landkreis Gifhorn geklärt werden.

Beschluß:

Die Anregung wird beachtet.

Begründung:

Im Interesse einer wirtschaftlichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wird der Nachweis der Stellplatzflächen dem Baugenehmigungsverfahren überlassen.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Dritten der 1. öffentlichen Auslegung wurde eine 2. öffentliche Auslegung durchgeführt:

LK Gifhorn  
14.01.88  
Gegen den mir mit ihrem o.a. Schreiben vorgelegten B-Planentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 BauGB keine Beden-



ken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

1. Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 2 wie folgt neu zu formulieren:  
"Im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" ist die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Geschoßfläche von maximal 2.000 qm zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 1.300 qm festgesetzt."
2. Ich empfehle, die in der Planzeichnung festgesetzte Bauverbotszone durch eine textliche Festsetzung näher zu erläutern.

Beschluß:

Die Empfehlungen des Landkreises werden beachtet.

Begründung:

ZU 1: Die vom Landkreis empfohlene Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 dient der Verdeutlichung der Planungsabsichten.

ZU 2: Die Bauverbotszone entlang der L 292 außerhalb der Ortsdurchfahrt ist gem. § 24 (1) Nds. Straßengesetz nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine textliche Festsetzung dient der Erläuterung dieser Bauverbotszone und verdeutlicht so die Regelungen des Plans. Die Begründung wird zu diesem Punkt ergänzt.

Nds. Landesamt f. Bodenforsch. 17.12.87 keine Bedenken  
Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Baugrunduntersuchungen werden ggf. vor Realisierung von Bauvorhaben durchgeführt.

Landwirtschaftskammer Hannover 12.01.88 Der Bebauungsplan liegt nun öffentlich aus. Zu ihm äußerten wir uns am 15.10.1987. Unsere Anregung hinsichtlich des landwirtschaftlichen Verkehrs wurde auf dem Ortstermin erörtert. Das Ergebnis dieses Termines ist nun in den Planentwurf eingearbeitet worden. Somit sind wir einverstanden.  
Wir bitten jedoch weiterhin darauf zu achten, daß es durch die Oberflächenentwässerung des Baugebietes zu keiner zusätzlichen Belastung der für die Landwirtschaft notwendigen Vorflut kommt.

Beschluß:

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer wird im Zuge der Realisierung beachtet.

Begründung:

Im Interesse der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers werden die Vorflutverhältnisse im Zuge der Realisierung überprüft. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, daß keine Verschlechterung der für die Landwirtschaft notwendigen Vorflut eintritt.

DRITTE:

Rechtsanwälte  
Dr. Jenkel pp  
Gr. Bäckerstr.  
23, Lüneburg  
15.01.88

Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 23.10.87 und wiederholen für unsere in diesem Schreiben genannten Mandanten auch zu dem jetzt ausgelegten Planentwurf für die Aufstellung des B-Planes An der List (Stand: November 1987) die bereits vorgebrachten B e d e r k e n und A n r e g u n g e n.

Vorsorglich fügen wir in Ablichtung nochmals unser Schreiben vom 23.10.1987 bei und machen es vollinhaltlich zum Gegenstand dieses Schreibens.

Die gegen den ursprünglichen Entwurf des B-Planes "An der List" vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind im grundsätzlichen durch die jetzt öffentlich ausliegende Entwurfsfassung mit Begründung nicht ausgeräumt.

Wenn jetzt eine textliche Festsetzung vorgesehen ist, wonach im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsunternehmen nicht zulässig sind, dann sind damit die grundlegenden Einwendungen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung nicht entkräftet. Die in unserem Schreiben vom 23.10.1987 ausführlich dargelegten Bedenken und Anregungen werden sogar dadurch noch verschärft, daß jetzt laut vorgesehener textlicher Festsetzung Nr. 2 eine Verkaufsfläche von max. 1.300 qm zulässig sein soll, während bislang nur von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm die Rede gewesen ist.

Dabei wird, wie sich der Begründung S. 2 entnehmen läßt, offensichtlich von der unzutreffenden Vorstellung ausgegangen, daß mit der textlichen Festsetzung für die Gewerbegebiete verhindert werde, daß "im Planwirkungsbereich ein großflächiges Einkaufszentrum entstehe". Mit der Festsetzung des Sondergebiets Verbrauchermarkt wird bereits die rechtliche Möglichkeit für die Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eröffnet. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, daß nach der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich bereits Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu qualifizieren sind. Wir weisen dazu auf das grundlegende Urteil des Bundesverwaltungsge-

richts vom 22.05.1987 - 4 C 19.85 - (DVBl. 1987 S. 1006 f) hin.

Außerdem fehlen nach wie vor nach dem Runderlaß des MI vom 21.03.1986 (Nds. MBl. Nr. 13/1986 S. 291) genügende Feststellungen zur raumordnerischen Unbedenklichkeit der vorgesehenen Bauleitplanung. Wir haben in unserem Schreiben vom 23.10.1987 bereits eingehend dargelegt, daß eine derartige raumordnerische Unbedenklichkeit nicht bejaht und die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden könne. Der bloße Hinweis auf einen vermeintlichen Bevölkerungszuwachs und auf einen angenommenen wachsenden Bedarf genügen jedenfalls nicht. Insoweit bedarf es mehr detaillierter und gründlicher Untersuchungen. So ist auch nicht einmal der innerörtliche Bedarf genauer untersucht und etwa dem bereits vorhandenen Angebot gegenübergestellt worden. Folglich ist auch die Aussage, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen Bedarfs werde verbessert, nicht näher belegt.

Kennzeichnend ist insoweit auch, daß jegliche Auseinandersetzung mit den von uns zu diesem Punkt vorgebrachten Bedenken und Anregungen fehlt. Eine derartige Planung und Begründung genügt jedenfalls nicht den Grundsätzen der Bauleitplanung, wie sie insbesondere in dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Niederschlag gefunden haben.

Die bislang geltend gemachten Bedenken und Anregungen müssen deshalb in vollem Umfang aufrechterhalten werden, so daß wir nach wie vor zu dem Ergebnis kommen, daß die vorgesehene Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Im o. g. Schreiben vom 23.10.1987 waren folgende Bedenken geäußert worden:

- 26.10.87 Die im Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel ansässigen Geschäftsleute, Einzelhändler, Kaufleute und Handwerker
- Christel Buchroth (Lebensmitteleinzelhandel), Wasbüttel, Schulstr. 7 und Allerbüttel, Molkereistraße 19,  
Marlies Claus (Bäckerei), Molkereistr. 4, Isenbüttel,  
Heinrich Daenicke (Fahrräder, Landmaschinen u. a.), Schulstr. 27, Isenbüttel,  
Haus der Geschenke, Inh. Margit Fricke (Geschenkartikel u. a.), Hauptstr. 1, Isenbüttel,  
Lothar Horstmann (Elektrowaren), Hauptstr. 18, Isenbüttel,  
Gabriele Lau (Schreibwaren), Hauptstr. 4, Isenbüttel,

Hannelore Manke (Textilien), Hauptstr. 4, Isenbüttel,  
Karl Meier (Fleischerei), Moorstr. 5, Isenbüttel,  
Marie-Louise Schlag (Lebensmitteleinzelhandel und Drogerie), Hauptstr. 17, Isenbüttel,

haben uns beauftragt, sie in den Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel - öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 24.09. bis 30.10.87 - und zur Aufstellung des Bebauungsplans "An der List" - öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 24.09. bis 26.10.87 - zu vertreten. Ablichtungen der uns legitimierenden Vollmachten werden wir alsbald nachreichen.

Für unsere Mandanten bringen wir zu den beiden ausgelegten Planentwürfen folgende Bedenken und Anregungen vor:

1. Die beiden ausgelegten Planentwürfe sollen, wie sich den beigefügten Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung entnehmen läßt, die Voraussetzungen dafür schaffen, konkreten Ansiedlungswünschen von zwei Einzelhandelsunternehmen Rechnung zu tragen. So sieht die 4. Änderung des F-Planes die Darstellung Sondergebiet Verbrauchermarkt vor, und der Entwurf des B-Planes enthält damit korrespondierende Festsetzungen. Außerdem soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Wir weisen hierauf ausdrücklich hin, daß die Festsetzung dieses Gewerbegebietes auch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes erlaubt, soweit er sich in einer Größenordnung bewegt, die unterhalb der nach § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. In dem Erläuterungsbericht und in der Begründung wird zwar dieser Punkt nicht angesprochen und nur von den Ansiedlungswünschen von zwei Einzelhandelsunternehmen und der im Hinblick darauf vorgesehenen Ausweisung eines Sondergebietes gesprochen. Es erscheint uns jedoch sehr wichtig, daß die Ausweisung eines Gewerbegebietes planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, auch noch zusätzlich zu den beiden bislang vorgesehenen Verbrauchermärkten Verkaufsflächen zu schaffen.

Dies ist bei der Aufstellung der vorgesehenen Bauleitpläne zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzubeziehen, da es um die Gesamtauswirkungen der vorgesehenen Bauleitpläne geht. Mag auch die Grundstücksfläche, für die die Ausweisung Gewerbegebiet vorgesehen ist, heute noch anders genutzt werden. Dies schließt jedoch eine spätere Umnutzung nicht aus. Die Erfahrung lehrt vielmehr gerade, daß derartige Umnutzungen sogar sehr häufig der Fall sind.

Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes Verbrauchermarkt - und entsprechend auch gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes - bestehen erhebliche planungsrechtliche Bedenken, und zwar aus verschiedenen Gründen.

a) Hervorzuheben ist bereits, daß es an jeglicher Begründung für die Erforderlichkeit einer derartigen bauleitplanerischen Ausweisung mangelt. Sowohl im Erläuterungsbericht als auch in der Begründung heißt es lediglich, daß derartige bauleitplanerische Maßnahmen "zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs" erforderlich seien und "außerdem der konkrete Ansiedlungswunsch von 2 Einzelhandelsunternehmen" bestehen.

Allein dies kann jedoch nicht genügen, die Erforderlichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung zu begründen. Gerade dann, wenn es um die Ausweisung von Flächen für einen Verbrauchermarkt geht, sind sorgfältige Untersuchungen und Analysen des vorhandenen Angebots und des Bedarfs erforderlich.

Dies ist schon deshalb notwendig, weil § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB vorschreibt, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hiermit also um einen wesentlichen öffentlichen Belang, der zugleich den privaten Belangen unserer Mandanten als Gliedern der mittelständischen Struktur dient. Auch die Baunutzungsverordnung hebt diese Belange besonders hervor, indem sie in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Auswirkungen von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Versorgung der Bevölkerung herausstellt.

Insofern ist bereits jetzt ein erhebliches Abwägungsdefizit festzustellen, da die konkurrierenden Belange auch nicht nur annähernd ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden.

b) Vergegenwärtigt man sich die gegenwärtige Situation und Struktur des Einzelhandels und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel, dann ist festzustellen, daß die Einzelhandelsstruktur und die verbrauchernahe Versorgung in diesem Gebiet bislang intakt und gut geordnet sind. Im Falle einer Realisierung der vorgesehenen Bauleitplanung würde diese geordnete mittelständische Struktur des Einzelhandels ebenso wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zerstört oder zumindest erheblich beeinträchtigt werden.

Dies ergibt sich vor allem aus folgendem:

Im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel ist gegenwärtig - unter Berücksichtigung des im Ortskern von Isenbüttel geplanten Verbrauchermarktes - eine Verkaufsfläche von rd. 2.540 qm vorhanden. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wettbewerbskennziffer für das Bundesgebiet von 260 qm Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohnern, ergibt sich schon jetzt bei z. Z. rd. 9.750 Einwohnern im Gebiet der Samtgemeinde Isenbüttel eine Wettbewerbskennziffer von 261 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohnern. Die durchschnittliche Wettbewerbskennziffer für das Bundesgebiet wird damit schon überschritten.

Entsprechend stellt sich die Situation dar, wenn auf das abschöpfbare Volumen abgestellt wird. Unter Berücksichtigung einer für dieses Gebiet nach der Kaufkraftkarte von 1984 ausgewiesenen Kaufkraft von 85 % ist für Isenbüttel von einem Ausgabenbetrag von 2.210,-- DM pro Person und Jahr auszugehen. Bei 9.750 Einwohnern ergibt sich damit ein Kaufvolumen von 21,5 Mio. DM. die Umsatzkapazität der bestehenden Verkaufsfläche, die dem Kaufvolumen gegenüberzustellen ist, errechnet sich aus der Verkaufsfläche und der durchschnittlichen Raumleistung je Verkaufsfläche, die nach den Ermittlungen des Instituts für Selbstbedienung in Köln ("SB in Zahlen"/Ausgabe 1987) 8.310,- DM pro qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelhandel beträgt (aaO S. 115). Dies ergibt eine Umsatzkapazität der gegenwärtigen Verkaufsfläche von rd. 21,1 Mio. DM. Hieraus folgt, daß auch das vorhandene Kaufvolumen bereits durch die gegebene Verkaufsfläche abgeschöpft wird.

Hier ist nun allerdings noch zusätzlich zu berücksichtigen, daß auch die Samtgemeinde Isenbüttel im Einzugsbereich des Mittelzentrums Gifhorn liegt. Gifhorn mit seinem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bedeutet bereits heute erhebliche Kaufvolumenabflüsse aus dem Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel nach Gifhorn, die in diesem Zahlenwerk noch nicht berücksichtigt sind. Erfahrungsgemäß werden solche Kaufvolumenabflüsse durch einen derartigen Betrieb, wie er jetzt geplant wird, nicht eingedämmt. Schließlich ist die nach der vorgesehenen Bauleitplanung mögliche Geschoßfläche bzw. Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Wird lediglich auf die bislang als Fläche für einen Verbrauchermarkt ausgewiesenen Grundstücksbereiche abgehoben, ergibt sich bereits eine mögliche überbaubare Grundfläche von rd. 2.400 qm. Die zulässige Geschoßfläche würde bei einer GFZ von 0,8 sogar rd. 3.200 qm betragen. Dabei ist nicht die Grundfläche der ausgewiesenen

Stellplätze mit berücksichtigt.

Ebenso ist völlig außer acht gelassen worden, daß schließlich auch in dem vorgesehenen Gewerbegebiet noch Verkaufsflächen geschaffen werden könnten. Wird jedoch nur lediglich auf die rechtlich zulässige Geschoßfläche abgehoben, folgt daraus ein sehr gravierender Verlust an Kaufkraftvolumen. Nach den uns bislang vorliegenden Informationen soll die Gesamtverkaufsfläche lediglich 1.200 qm betragen. Wird diese Größe zugrunde gelegt und - lediglich auf den Lebensmittelumsatz bezogen - von einer Raumleistung von 9.391,- DM/qm Verkaufsfläche und somit - bei einem 85 %-igen Anteil des Lebensmittelumsatzes - von 9,6 Mio. DM Umsatzkapazität ausgegangen, errechnet sich hieraus, daß die vorgesehene Verkaufsfläche rd. 45 % des gesamten Kaufvolumens abschöpfen würde.

Ein derartiger Verlust an bisheriger Kaufkraft für die vorhandenen Unternehmen hat zwangsläufig einen weitreichenden Abschmelzungsprozeß zur Folge, der im Ergebnis auf einen ruinösen Wettbewerb hinausläuft. Die zwangsläufige Folge wäre die Gefährdung der vorhandenen wohnbezogenen Versorgung im verbrauchernahen Bereich.

Auf alle diese Punkte gehen weder der Erläuterungsbericht noch die Begründung näher ein, obwohl es sich dabei um wesentliche Belange handelt, die in die Abwägung einzustellen sind. Wir verweisen dazu auch auf den Runderlaß des MI vom 21.03.86 (Nds.MBl. Nr. 13/86 s. 291). Nach dem Runderlaß setzt die Feststellung raumordnerischer Unbedenklichkeit derartiger Bauleitplanungen u.a. den Nachweis voraus, daß das Projekt der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entspricht und ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt. Dieser Nachweis obliegt dem Unternehmer des Vorhabens bzw. - und hierauf kommt es in diesem Falle an - der ansiedlungswilligen Gemeinde. Der Nachweis kann in Gutachten sachverständiger Institutionen oder unabhängiger Dritter erfolgen. Derartige Gutachten sollen Aufschluß über Art, Größe und zu erwartende Auswirkungen auf die derzeitige und angestrebte Versorgungsstruktur, die Branchengliederung des Einzelhandels, die Kaufkraftverteilung, die städtebauliche Situation und die zentralörtlichen Funktionen im Einzugsbereich des Unternehmens geben.

An alledem fehlt es hier. Dies zeigt, daß es sich um eine in jeder Hinsicht nicht genehmigungsfähige Bauleitplanung handelt.

c) Ferner mißachten die öffentlich ausgelegten Entwürfe der beiden Bauleitpläne wesentliche städtebauliche Belange, die in jüngerer Vergangenheit wiederholt von der Rechtsprechung hervorgehoben worden sind.

Wir verweisen dazu vor allen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.02.84 (-4 C 17.82 - DVBl. 1984 S. 632, 633 ff), wonach es "eine typische planerische Aufgabe ist, städtebaulich-funktionale Bezüge (womit, wie sich aus dem Zusammenhang ergibt, hier die Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf die Nutzbarkeit anderer Grundstücke und auf "die Wirtschaftlichkeit dort ausgeübter Einzelhandelsnutzungen" gemeint sind) zu erfassen und vor Störungen zu sichern". Hiermit setzt sich die vorgesehene Bauleitplanung überhaupt nicht auseinander, geschweige denn, daß dieser Aspekt überhaupt angesprochen wird.

Abgesehen davon steht die vorgesehene Bauleitplanung aber auch in krassem Widerspruch zu den von der Rechtsprechung insoweit entwickelten Grundsätzen. Denn es liegt hier der typische Fall einer sog. nicht integrierten Planung vor, die mit gravierenden Nachteilen für die städtebauliche Struktur der Gemeinde Isenbüttel verbunden ist. Auch dazu ist auf einschlägige Rechtsprechung zu verweisen, die diesen Aspekt im Zusammenhang mit der Genehmigungsfähigkeit eines am Ortsrand, aber noch im Innenbereich vorgesehenen Verbrauchermarktes herausgearbeitet hat.

So hat z. B. das OVG Lüneburg in einer Entscheidung vom 22.11.79 (- 1 A 139/78 - BRS 35 Nr. 47, S. 111 ff) zur Genehmigungsfähigkeit eines solchen Verbrauchermarkts mit einer bebauten Fläche von hilfsweise nur 1.500 qm u.a. wörtlich ausgeführt:

"Die periphere Lage des Vorhabens der Kläger macht eine Umorientierung des innergemeindlichen Gefüges wahrscheinlich, weil der Käuferstrom nun nicht mehr in das Zentrum des Ortes gelenkt wird, sondern eben von dem mit dem Auto gut erreichbaren Verbrauchermarkt angezogen wird. Es liegt nahe, daß diese Wirkung, die gleichbedeutend mit dem Abzug von Kaufkraft aus dem Ortskern ist, die Funktion dieses Ortskerns in Frage stellt. Das Baurecht kann zwar nicht zur Steuerung des Wettbewerbs eingesetzt werden, wirtschaftliche Auswirkungen der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes können aber auf die bauliche Nutzung 'durchschlagen'. Mit der Lebensfähigkeit der Geschäfte im Ortskern steht und fällt die Funktionsfähigkeit der städtebaulich deutlich ausgeprägten Ortsmitte."



In demselben Sinne hat das OVG Münster in seinem Urteil vom 16.03.79 (- XI A 659/77 - BauR 1980 S. 148) u.a. wörtlich ausgeführt:

"Verbrauchermärkte, zu denen auch das strittige SB-Warenhaus gehört, sind in besonderem Maße dazu geeignet, die Struktur des ortsansässigen Einzelhandels zu verändern. Sie beeinflussen Käuferströme und tragen u. U. auch zu einer Verlagerung der Arbeitsplätze bei."

Alles dies trifft der Sache nach auch auf die ausgelegten Planentwürfe zu. Verbrauchermärkte der nach den Planentwürfen möglichen Größenordnung an dieser Stelle würden gleichfalls die geschilderten Folgen haben. Denn es handelt sich insoweit um typische Verbrauchermärkte am Ortsrand.

2. Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der bei einer solchen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sind die Auswirkungen derartiger Verbrauchermärkte auf den Arbeitsmarkt.

Es entspricht inzwischen allgemein gesammelten Erfahrungen, daß die Ansiedlung derartiger Verbrauchermärkte den Verlust von Arbeitsplätzen zur Folge hat. Denn solche Verbrauchermärkte, vor allem wenn sie die Größenordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen, kommen mit vergleichsweise weniger Arbeitskräften aus, als dies bei den kleineren mittelständischen Betrieben der örtlichen Nahversorgung der Fall ist. Die Vernichtung derartiger kleinerer Betriebe der Einzelhandelsstruktur bewirkt damit zwangsläufig den Verlust von Arbeitsplätzen, der nicht durch die Neuschaffung von Arbeitsplätzen mit den Verbrauchermärkten ausgeglichen wird.

Um zu verdeutlichen, um welche Größenordnungen es dabei geht, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei einer Raumleistung von 9.391,- DM/1 qm Verkaufsfläche ergibt sich - unter Einbeziehung des Non-Food-Umsatzes - ein Gesamtumsatz von 11,3 Mio. DM, wenn die bisher genannte Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm angesetzt wird. Nach der schon zitierten Untersuchung des Instituts für Selbstbedienung in Köln (S. 114), entspricht einem derartigen Umsatz von 11,3 Mio. eine Personalleistung von rd. 250.000,- DM. Dies ergibt rd. 45 Vollzeitkräfte. Bei Verbrauchermärkten der vorgesehenen Art und Größenordnung ist jedoch die Personalleistung erheblich höher; sie liegt nach den Ermittlungen des Instituts für Selbstbedienung (aaO S. 97) bei rd. 438.000,- DM. Die neuen Objekte benötigen mithin insgesamt für den Umsatz von 11,3 Mio. DM nur 26 Vollzeitkräfte. Die Differenz zwischen 45 und 26 Vollzeitkräften zeigt, daß mit der Ansiedlung neuer Verbrauchermärkte der vorge-

sehenen Art und Größenordnung im Ergebnis rd. 19 Vollzeit-Arbeitsplätze gefährdet sind.

3. Schließlich berücksichtigen die öffentlich ausgelegten Planentwürfe nicht die Auswirkungen der Ansiedlung der vorgesehenen Verbrauchermärkte auf die örtliche Verkehrssituation. Es ist insoweit lediglich davon die Rede, daß die Erschließung des Plangebiets von der Liststraße und von der auszubauenden Verlängerung des Maschweges erfolge. Es wird jedoch mit keinem Wort auf die Frage eingegangen, welche Auswirkungen die Anbindung des Maschweges an die Liststraße oder die unmittelbare Erschließung des Sondergebiets durch die Liststraße auf die Liststraße selbst und auf den Einmündungsbereich der Liststraße in die Kreisstraße haben. Hier entstehen zusätzliche sehr neuralgische Verkehrspunkte, was bislang in die erforderliche Abwägung überhaupt nicht eingestellt worden ist.

Denn Verbrauchermärkte der geplanten Art und Größenordnung sind mit einem erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden, dessen Größenordnung sich bereits aus der Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt. Hinzu kommt, daß schon jetzt über die Liststraße ein erheblicher Verkehr läuft, da diese Straße die Siedlung Försterkamp mit der Ortsmitte verbindet.

Es ist allgemein üblich, daß im Falle einer derartigen Bauleitplanung der Erläuterungsbericht oder zumindest die Begründung Aussagen über die verkehrliche Entwicklung enthalten. Derartiges fehlt hier völlig, was ein weiterer Beleg dafür ist, daß die Bauleitplanung offenbar ausschließlich auf die Ansiedlungswünsche von zwei Einzelhandelsunternehmen abgestellt ist. Dies kommt auch - mit nicht zu übersehender Deutlichkeit - in dem Erläuterungsbericht und in der Begründung zum Ausdruck. Wir verweisen dazu auf S. 3 des Erläuterungsberichts und auf S. 2 der Begründung.

Zusammenfassend kommen wir danach zu dem Ergebnis, daß die vorgesehene Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde hat den ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans nach der ersten öffentlichen Auslegung vom 24.09. - 26.10.1987 aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken geändert. Der jetzt vorliegende modifizierte Bebauungsplan berücksichtigt die seinerzeit vorgebrach-

ten Bedenken nach Ansicht der Gemeinde im ausreichenden Maße.

ZU 1: Die Gewerbegebiete werden mit einer textlichen Festsetzung in ihrer Nutzung eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe werden hier nicht zugelassen. Damit wird gewährleistet, daß hier eine spätere Umnutzung in der angesprochenen Weise nicht stattfindet und die Einzelhandelsnutzung sich auf das Sondergebiet Verbrauchermarkt beschränkt. Hier wird die maximale Ausnutzung mit absoluten Flächenzahlen festgeschrieben. Im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel sind z. Zt. rd. 1.700 qm Verkaufsfläche vorhanden, das entspricht bei rd. 10.000 Einwohnern eine Fläche von ca. 170 qm/1.000 Einwohner. Bei einer Wettbewerbskennziffer von 260 qm/1.000 Einwohner im Bundesdurchschnitt besteht hier eine Unterversorgung. Der Ort Isenbüttel ist der zentrale Ort der Samtgemeinde. Die Gemeinde Isenbüttel kommt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der landesplanerischen Aufgabe nach, als Grundzentrum die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, allgemeinen Grundbedarfs zu ermöglichen. Bei einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans würde sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 3.000 qm (entsprechend 300 qm/1.000 Einwohner) erhöhen. Die Gemeinde sieht hierin keine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur. Durch die Lage des geplanten Sondergebietes in Isenbüttel wird eine Umorientierung des innergemeindlichen Gefüges nicht erwartet, da durch die Planfestsetzungen die Nutzung beschränkt ist. Der Standort ist sowohl innerörtlich wie im Samtgemeindebereich gut zu erreichen.

ZU 2: Durch die Neuansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Isenbüttel zu erwarten. Die z. Zt. im Einzelhandel vorhandenen Arbeitsplätze werden aus Sicht der Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gefährdet (s. o.).

ZU 3: Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Liststraße aus. Die Liststraße ist in den vergangenen Jahren verkehrsgerecht ausgebaut worden. In Bezug auf zu erwartende stärkere Belastung der Kreuzung Liststraße/L 292/K 66 sind von seiten der Stra-

ßenverkehrsverwaltung keine Bedenken geäußert worden. Hier werden im Zuge der Realisierung verkehrsregelnde Maßnahmen ergriffen, falls dies notwendig sein sollte.

Unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes, des Straßenverkehrs, der Landesplanung und Raumordnung werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB).

## 2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

---

### 2.1 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

---

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen- und Wegeflächen ist durch die Gemeinde Isenbüttelel vorgesehen.

### 2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

- Umlegung \*)
- Grenzregelung \*)
- Enteignung \*)

---

\*) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### 3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

---

#### 3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

---

- 3.11 Grunderwerb für Verkehrs- und Grünflächen ist nur für einen Teilbereich erforderlich; die Planstraße befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde.
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Beleuchtung und Entwässerung, Bepflanzung der Grünanlage.

#### 3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. n. S.)

---

### 4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen zu erstellen.  
Die Entwässerung wird im Straßenraum/Wegeflächen in den Kanal der Ortslage Isenbüttel eingeführt, die Abwässer werden in die Kläranlage der Samtgemeinde eingeleitet.

- ✓ Besondere soziale Härten, die durch diese Planfassung entstehen, sind z. Zt. nicht erkennbar.

### 5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Isenbüttel vorgesehen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: AN DER LIST

---

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten  
Gegenüber der bisher gültigen Fassung:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in  
Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen  
für die Erschließungsanlagen und Grün-  
flächen ..... rd. DM 2.000,--

2. die erstmalige Herstellung der Erschlie-  
bungsanlagen einschl. Einrichtungen für  
ihre Entwässerung und Beleuchtung ..... rd. DM 204.500,--

---

Gesamtkosten ..... rd. DM 206.500,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung  
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten ..... rd. DM 206.500,--

Abgaben lt. Satzung ..... rd. DM 186.450,--

---

Anteil der Gemeinde ..... rd. DM 20.050,--

---

4. Weiter Erschließungskosten über Gebühren-  
haushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-  
kosten, Abwässer ..... rd. DM 129.000,--

---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2)  
BauGB vom .15.12.1987.....  
bis .22.01.1988.....

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleit-  
planverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung  
am .04.02.1988.....

durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel als Begründung zum B-Plan  
AN DER LIST beschlossen.

Isenbüttel, den .22.04.1988.....

gez. iV Sprenger  
.....  
stellv. (Bürgermeister)

Siegel

gez. Metzler  
.....  
(Gemeindedirektor)