

**Bebauungsplan
Nr. 1.82.3**

**„Nördliche
Bahnhofstraße“**

3. Änderung

**Stadt Bad Münster
(Ortsteil Bad Münster)
Landkreis Hameln-Pyrmont**

Begründung

ENTWURF

12. 04. 2017

PLANERWERKSTATT 1
Stephanusstr. 23
30449 Hannover

Inhalt:

1. Anlass der Planänderung	3
2. Grundlagen und Geltungsbereich der Planänderung	3
3. Gegenstand der Planänderung	4
4. Zustand des Änderungsbereiches	4
5. Inhalt der Planänderung	5
5.1 Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel-Discounter und der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche	5
5.2 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ)	6
5.3 Erweiterung der überbaubaren Flächen	6
5.4 Modifizierung der Vorschriften zur Dachneigung	7
5.5 Verlegung einer „Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)“	7
5.6 Festsetzung eines Fußweges	7
5.7 Ersatz der Ausgleichsflächen	7
6. Nicht von der Planänderung betroffene und unverändert weiter geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
6.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen	10
6.2 Sonstige Festsetzungen	11
6.3 Sonstige Gestaltungsvorschriften	11
7. Umwelt	12
8. Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	12
Anhang: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	14

1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ (rechtswirksam derzeit in der Fassung der 2. Änderung vom 20. 06. 2011) setzt neben anderen Nutzungen in seinem räumlichen Geltungsbereich auch ein Sondergebiet „Einzelhandel“ fest, in dem ein Vollsortimenter mit Getränkemarkt bis zu 2.300 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmittel-Discounter bis zu 800 m² Verkaufsfläche, ein Textilienmarkt bis zu 440 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriefachmarkt bis zu 620 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Entsprechend der seinerzeitigen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde zur raumordnerischen Verträglichkeit ist ferner bestimmt, dass die Gesamtverkaufsfläche 4.160 m² nicht überschreiten darf.

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist eine von dem Lebensmittel-Discounter beabsichtigte bauliche Erweiterung u. a. für Personalräume, Kundentoiletten, Anbau einer Backnische etc. In diesem Zusammenhang sollen auch die Verkaufsflächen von bisher rd. 760 m² auf 1.100 m² erweitert werden.

2. Grundlagen und Geltungsbereich der Planänderung

Die Stadt Bad Münster hat am 18. 08. 2016 beschlossen, den Bebauungsplan für einen Teilbereich zu ändern, um die beabsichtigten Einzelhandelserweiterungen zu ermöglichen (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“).

Am 27. 10. 2016 hat die Stadt Bad Münster gem. § 16 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) die beabsichtigte Einzelhandelserweiterung der zuständigen Landesplanungsbehörde (Landkreis Hameln-Pyrmont) mitgeteilt und um raumordnerische Stellungnahme gebeten.

Die untere Landesplanungsbehörde hat am 10. 11. 2016 mitgeteilt: *„Zu der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters in Bad Münster (Bahnhofstrasse) von 757 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken geltend gemacht. Durch das Vorhaben wird im Wesentlichen lediglich eine Umsatzumverteilung unter den bestehenden Anbietern erfolgen. Diese Stellungnahme ist mit der IHK Hannover abgestimmt.“*

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ umfasst räumlich das als „SO₁“ festgesetzte Teilgebiet in geänderter Abgrenzung (Flurstücke 122/7, 122/15, 122/19, 122/22 und 122/23) sowie den Westteil des östlich angrenzenden Teilgebietes „SO₂“ (umfassend das Flurstück 122/18 und Teilflächen des Flurstückes 122/24) (Fläche insgesamt ca. 0,49 ha) sowie ergänzend hierzu Änderungen, die das gesamte Sondergebiet „Einzelhandel“ betreffen.

Da die bisherigen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „Einzelhandel“) nicht berührt werden, entspricht die Änderung des Bebauungsplanes weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wird auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und eine erneute Umweltprüfung verzichtet.

3. Gegenstand der Planänderung

Um die geplante bauliche Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen die zulässigen Verkaufsflächen für den Sortimentsbereich „Lebensmittel-Discounter“, die zulässige Gesamtverkaufsfläche und die im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen erweitert und angepasst werden. Daneben sind die zulässige Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl geringfügig zu erhöhen und die Vorschriften zur Dachneigung zumodifizieren.

Darüber hinaus soll im Zuge dieser Planänderung der vorhandene Fußwegezugang vom nördlich angrenzenden Laurentiusweg, der in der bisherigen Planfassung nur als nicht überbaubare Fläche und Unterbrechung der entlang des Laurentiusweges festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ berücksichtigt worden war, nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Erweiterung der überbaubaren Flächen teilweise zulasten einer bislang als „nicht überbaubar“ festgesetzten Fläche erfolgt, die überlagernd als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzt und nach § 12 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgleichsflächen definiert ist, ist die verlorengelassene Ausgleichsfläche zu ersetzen.

Eine innerhalb der nicht überbaubaren und überlagernd als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzten Flächen entlang des Laurentiusweges gelegene Trafostation, die als Symbol „Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)“ festgesetzt ist, muss wegen der Erweiterung der überbaubaren Flächen ebenfalls verlegt werden.

Weitere Änderungen der Planinhalte sind nicht erforderlich.

4. Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ umfasst im Wesentlichen das Gebäude eines Einzelhandel-Discounters (I-geschossiges Verkaufsgebäude mit Satteldach und roter Dacheindeckung) mit Anlieferzone an der Westseite des Gebäudes sowie zugehörigen Einstellplätzen südlich und östlich davon (versiegelte Flächen). Diese von dem Einzelhandels-Discounter genutzte Bereich ist nach dem Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aus dem übrigen Sondergebiet herausparzelliert worden (Flurstücke 122/7, 122/15, 122/19, 122/22 und 122/23).

Die von den Parkplatzflächen erschlossene Eingangszone liegt auf der Ostseite des Gebäudes. Zu dieser Eingangszone verläuft auch ein Fußweg vom Laurentiusweg, der für die vom Stadtzentrum den Einzelhandelskomplex ansteuernden nicht motorisierten Kunden die Haupteinschließung darstellt. Die übrigen Flächen nördlich und westlich des Einzelhandelsgebäudes – zum Laurentiusweg und zur Bahnhofstraße – sind als begrünte Flächen angelegt. Innerhalb dieser Flächen liegt eine kleine Trafostation (ca. 3 x 5 m Grundfläche).

Nördlich und westlich grenzen an das Plangebiet des Änderungsbereiches die Verkehrsflächen des Laurentiusweges und der Bahnhofstraße an. Südlich der Parkplatzflächen verläuft die Hamel, die von den Einstellplätzen durch eine im Bebauungsplan festgesetzte 6,5 m breite Grünfläche getrennt ist. Die Zufahrt zu den gemeinsamen Stellplätzen des Sondergebietes erfolgt weiter östlich über eine Brücke über die Hamel.

Östlich an den Änderungsbereich schließen sich weitere Einzelhandelsgebäude (Textilien- und Drogeriemarkt im SO₂-Gebiet und Vollsortimenter im SO₃-Gebiet) sowie weitere Stellplatzflächen an.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel-Discounter und der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche

Für den derzeit rd. 760 m² Verkaufsfläche umfassenden Lebensmitteldiscounter ist eine Erweiterung auf 1.100 m² Verkaufsfläche geplant. Für diese Verkaufsflächenenerweiterung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme vor (siehe Abschnitt 2 „Grundlagen und Geltungsbereich der Planänderung“). Die Verkaufsflächenobergrenzen für Lebensmittel-Discounter sowie für die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet sind als Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in **§ 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes** festgelegt. Diese textlichen Festsetzungen werden daher wie folgt geändert (Änderung **fett** gedruckt):

Bisherige Festsetzung § 1 Abs. 2	Geänderte Festsetzung § 1 Abs. 2
Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig 1. ein Vollsortimenter mit Getränkemarkt bis zu 2.300 m² Verkaufsfläche, 2. ein Lebensmittel-Discounter bis zu 800 m² Verkaufsfläche, 3. ein Textilienmarkt bis zu 440 m² Verkaufsfläche und 4. ein Drogeriefachmarkt bis zu 620 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächen dürfen insgesamt 4.160 m² nicht überschreiten.	Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig 1. ein Vollsortimenter mit Getränkemarkt bis zu 2.300 m² Verkaufsfläche, 2. ein Lebensmittel-Discounter bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche, 3. ein Textilienmarkt bis zu 440 m² Verkaufsfläche und 4. ein Drogeriefachmarkt bis zu 620 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächen dürfen insgesamt 4.460 m² nicht überschreiten.

Da nach der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde zur raumordnerischen Verträglichkeit der 1. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes auch die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsstandortes im Bebauungsplan festzulegen war, wird auch diese entsprechend erhöht (§ 1 Abs. 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen). Diese Änderung gilt demnach für das gesamte, die Teilgebiete SO₁, SO₂ und SO₃ umfassende Sondergebiet.

5.2 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)

Da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die vorhandene Bebauung bereits mehr oder weniger ausgeschöpft ist, wird die Grundflächenzahl auf 0,45 erhöht.

In § 2 Abs. 3 der textliche Festsetzungen war bisher festgelegt, dass die Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl bzw. deren Überschreitung summarisch für das gesamte aus den Teilgebieten SO₁, SO₂ und SO₃ bestehende Sondergebiet „Einzelhandel“ gilt. Diese Regelung bleibt unverändert, so dass auch die neue – erhöhte – GRZ für das gesamte Sondergebiet gilt.

Damit die angestrebte flache Bebauung nicht durch weitere Halbgeschosse (unterhalb der Vollgeschossgrenze) „unterlaufen“ wird, war auch für das SO₂- und das SO₃-Gebiet, in denen nur I Vollgeschoss zulässig ist, eine der GRZ entsprechende GFZ festgesetzt und in § 3 der textlichen Festsetzungen ergänzend bestimmt worden, dass die Geschossflächen von Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Da diese Regelung weiter gilt, ist in den SO₂- und SO₃-Gebieten auch die GFZ entsprechend der erhöhten GRZ anzupassen.

Hinweis: Die verstehend erläuterten drei Änderungen (Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche, der Grund- und der Geschossflächenzahl) gelten nicht nur im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung, sondern für das gesamte Sondergebiet „Einzelhandel“.

5.3 Erweiterung der überbaubaren Flächen

Die bauliche Erweiterung des Lebensmittel-Discounters im SO₁-Gebiet soll im Wesentlichen nach Norden erfolgen. Deswegen werden die hier bislang durch eine Baulinie abgegrenzten überbaubaren Flächen an den Laurentiusweg verschoben (Grenzbebauung entlang des Laurentiusweges zulässig).

Da die Bebauung im Norden des SO-Gebietes wesentlicher Teil der Abschirmung vor Emissionen der südlich gelegenen Stellplatzanlagen ist (Schallschutz), war durch die Baulinie eine Bebauung an dieser Stelle zwingend vorgeschrieben. Diese verbindliche Festlegung des Standortes der Bebauung wird durch die Beibehaltung einer Baulinie übernommen.¹

¹ Da es aus Gründen des Schallschutzes aber nicht erforderlich ist, dass genau auf der Baulinie gebaut wird, bleibt das nach § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Zurückweichen von der Baulinie um bis zu 5 m weiterhin zulässig.

Daneben wird bei der Verlegung der überbaubaren Flächen auch der neu festgesetzte Weg vom Laurentiusweg berücksichtigt: Die östliche Baugrenze im SO₁-Gebiet wird um etwa 1 m verlegt (zulässige Grenzbebauung entlang des Weges).

5.4 Modifizierung der Vorschriften zur Dachneigung

In § 14 („Dachformen und Dachneigung“) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter Absatz 3 bestimmt, dass „untergeordnete Bestandteile“ von Dächern sowie Garagen und Nebengebäude von den Vorschriften zur Dachneigung und zur Farbwahl der Bedachung ausgenommen sind.

Die seitlichen Erweiterungen des bestehenden Gebäudes sollen mit Flachdächern überdacht werden. Da dies etwa 13 bis 14 % der gesamten Dachfläche ausmacht und es damit fraglich ist, ob dies noch als „untergeordneter“ Bestandteil bzw. Anteil der Dachfläche einzustufen ist, wird die Regelung des § 14 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen um den Zusatz ergänzt, dass Anteile bis zu 15 % der Dachfläche von den Vorschriften ausgenommen sind.

5.5 Verlegung einer „Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)“

Innerhalb der im Zuge dieser Änderung nach Norden ausgedehnten überbaubaren Flächen liegt derzeit eine Trafostation, die im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen verlegt werden muss. Diese auch im Bebauungsplan als Symbol „Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)“ festgesetzte Anlage wird nach Westen in die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen verschoben. Wegen des geringen Flächenanspruches wird diese Anlage weiterhin nur als Symbol ohne Flächenbezug festgesetzt.

5.6 Festsetzung eines Fußweges

Da die Einzelhandelsnutzungen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer auch vom Laurentiusweg her zugänglich sein sollten, war ein solcher Zugang im Bebauungsplan bereits vorgesehen gewesen. Allerdings war dieser Zugang nur durch eine nicht überbaubare Fläche und eine „Aussparung“ innerhalb der entlang des Laurentiusweges festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ berücksichtigt worden.

Im Zuge der Erweiterung des Verkaufsbauwerks des Lebensmittel-Discounters wird dieser Weg nunmehr planungsrechtlich gesichert und als private Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zwischen dem Laurentiusweg und den Parkplatzflächen des Sondergebietes festgesetzt.

5.7 Ersatz der Ausgleichsflächen

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden erfolgt überwiegend zulasten einer als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzten Fläche. Diese „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ ist nach § 12 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungs-

planes als Ausgleichsfläche definiert.² Diese verlorengelassene Ausgleichsfläche mit einem Flächenumfang von etwa 500 m² ist zu ersetzen.

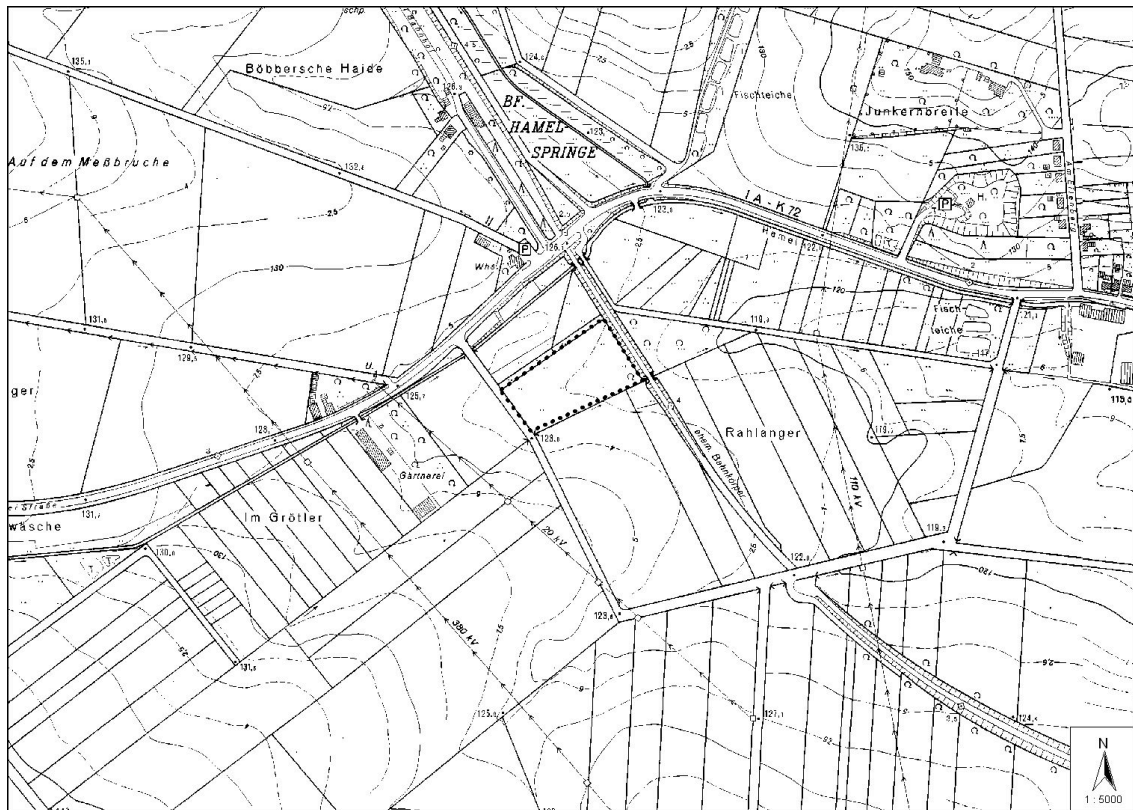
Nach der zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ erarbeiteten Eingriffsregelung sind die im Plangebiet festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ mit dem Wertfaktor 3 angesetzt (siehe Eingriffsregelung, S. 6, Tabelle 1 „Flächenwerte der Biotoptypen im Vergleich zwischen Bestand und Planung“, Zeile 7). Der Wertverlust durch die in Anspruch genommene Fläche beträgt daher ca. 500 m² x Wertfaktor 3 = 1.500 m² Werteinheiten/Flächenwertäquivalente.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Eingriffsregelung hatte ergeben, dass der Wertverlust, der durch die im Plangebiet zulässigen Eingriffe eintritt, durch die im Plangebiet bestimmten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann: Es verblieb ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.800 m² Flächenwertäquivalenten, der außerhalb des Plangebietes durch „externe Ausgleichsmaßnahmen“ ausgeglichen werden mussten. Hierfür wurden zwei im Eigentum der Stadt Bad Münster befindliche Flächen als Ausgleichsflächen i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen“ außerhalb des Plangebietes) bestimmt. Diese Flächen liegen im Bereich der Rahlmühle am westlichen Ortsrand von Bad Münster.

Zu diesen externen Ausgleichflächen wurde in der Eingriffsregelung ausgeführt: *„Für die verbleibenden Kompensationsansprüche von ca. 6.800 Werteinheiten soll auf externe Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung und Renaturierung der Hamel zugegriffen werden. Die Hamel soll unter der Projektträgerschaft der Stadt Bad Münster im Bereich der Rahlmühle auf einer Länge von ca. 680 m in ein geschwungenes Gewässerbett verlegt und mittels Umgehung des Sohlabsturzes durchgängig gemacht werden. Hierfür werden beiderseits des verlegten Flussbettes im Rahmen des Projektes Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung getroffen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 6.800 Werteinheiten werden im engen räumlichen Zusammenhang mit der Verlegung und Renaturierung der Hamel auf gemeindeeigenen Flurstücken im Kreuzungsbereich der Kreisstraße 72 mit der ehemaligen Bahntrasse durchgeführt. Dazu werden das Flurstück Nr. 813/2 in Gänze (ca. 800 qm) und das Flurstück Nr. 398/131 nördlich der verlegten Hamel anteilig mit ca. 2.600 qm (Gesamtgröße des Flurstücks 10.503 qm) in Anspruch genommen. Die Flächen sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und als halbruderale gewässernahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Aufwertung des Landschaftsbildes abschnittsweise biotopaufwertende Maßnahmen vorzusehen (Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen der Hart- und Weichholzaue). Damit können die heutigen Flächen im frühen Brachestadium in ihrer Wertigkeit um zwei Stufen aufgehöhht werden. Damit ist die Kompensation in vollem Umfang einzulösen. Die verbleibenden Anteile des Flurstückes Nr. 398/131 kön-*

² „Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB sind (...) die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung einschließlich der gem. § 10 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten Pflanz- und sonstigen Maßnahmen.“

nen für weitere Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.“ (Eingriffsregelung, S. 9 f.)



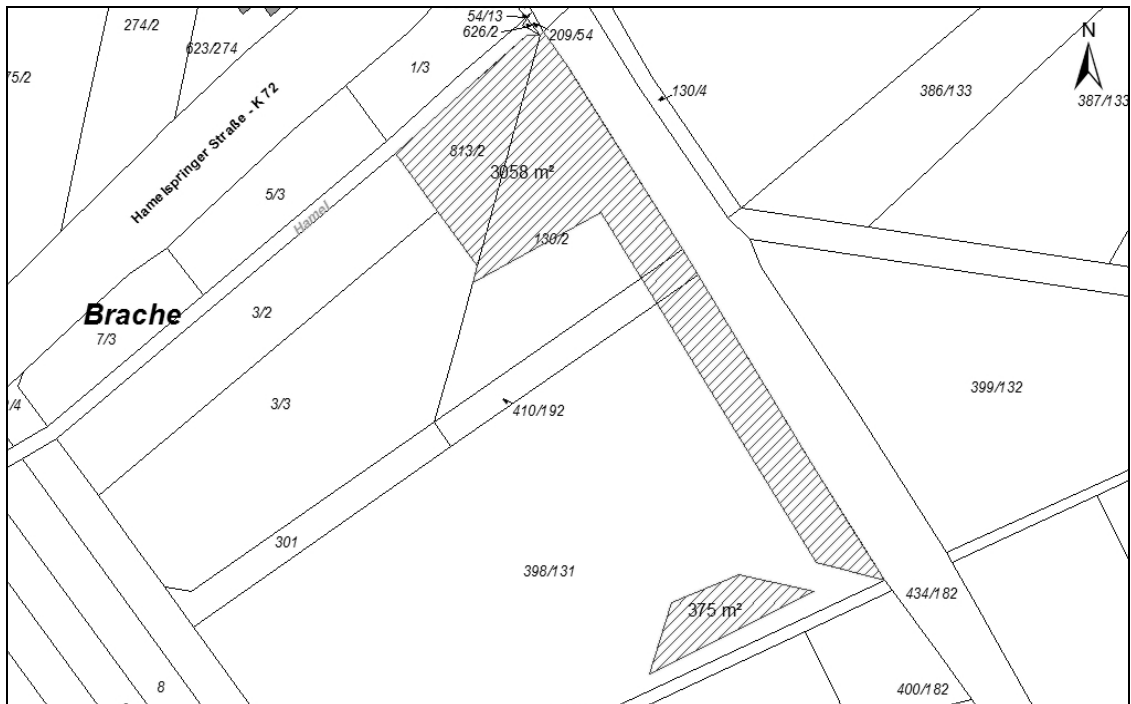
Übersichtsplan: Lage der externen Ausgleichsflächen (im Original M. 1:5.000)

Auf den noch nicht für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen werden als Ersatz für die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ verloren gehenden 1.500 Werteinheiten 750 m^2 durch die vorstehend beschriebenen biotopaufwertende Maßnahmen um zwei Wertstufen aufgewertet (Ausgangswert 2, Zielwert 4: $750 \text{ m}^2 \times 2 = 1.500 \text{ m}^2$ Flächenwertäquivalente).

Im Bebauungsplan Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ sind als „externe“ Ausgleichsflächen bestimmt die in räumlicher Nähe zueinander gelegenen Flurstücke 813/2 in der Flur 1 der Gemarkung Hamelspringe und 398/131 in der Flur 17 der Gemarkung Bad Münster.

Bei der Realisierung der vorgeschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch auch Teilflächen der zwischen diesen beiden Flurstücken gelegenen Flurstücke 130/2 und 410/192 (beide in der Flur 17 der Gemarkung Bad Münster) einbezogen worden, die sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Bad Münster befinden.

Zur Ergänzung der externen Ausgleichsflächen stehen daher aktuell nicht nur die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ bezeichneten Flurstücke, sondern auch die übrigen beiden Flurstücke (130/2 und 410/192) zur Verfügung.



Externe Ausgleichsflächen mit Ausgleichsflächen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
(im Original 1:1.000)

6. Nicht von der Planänderung betroffene und unverändert weiter geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gelten – mit Ausnahme der neuen GRZ/ GFZ (siehe Abschnitt 5.2 „Erhöhung der Grundflächenzahl [GRZ] und der Geschossflächenzahl [GFZ]) - unverändert weiter. Dabei ist zu beachten, dass die Unterteilung des festgesetzten Sondergebietes „Einzelhandel“ in die drei Teilgebiete SO₁, SO₂ und SO₃ keine Gliederung hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzungen darstellt, sondern ausschließlich erfolgt wegen

- unterschiedlich zulässiger Anzahl von Vollgeschossen und infolgedessen unterschiedlicher Geschossflächenzahl,
- unterschiedlich zulässiger Höhen der baulichen Anlagen und
- des unterschiedlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes, der sich zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in den verschiedenen Teilgebieten ergibt (siehe hierzu Abschnitt 7 „Umwelt“).

In § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 der textliche Festsetzungen wurde daher bestimmt, dass die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung und zur zulässigen Grundflächenzahl

bzw. deren Überschreitung summarisch für das gesamte aus den Teilgebieten SO₁, SO₂ und SO₃ bestehende Sondergebiet „Einzelhandel“ gilt.³

6.2 Sonstige Festsetzungen

Auch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, insbesondere die in § 10 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Fassadenbegrünung, gelten unverändert weiter.

Ebenfalls unverändert gelten die Regelungen zur Erschließung wie die Beschränkung der Kfz-Erschließung auf **eine** Zu- und Abfahrt von Süden von der Kreisstraße 72 und die Festsetzung des an das Sondergebiet anschließenden Abschnittes der Bahnhofstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.⁴

Hinsichtlich der sonstigen Erschließung (Ver- und Entsorgung) ergeben sich ebenfalls keine neuen Anforderungen, da das Plangebiet der 3. Änderung bereits vollständig erschlossen ist. Lediglich die zur Stromversorgung des Plangebietes erforderliche Trafostation erhält einen neuen Standort (siehe Abschnitt 5.5 „Verlegung einer „Versorgungsanlage Elektrizität [Trafo]“).

6.3 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ enthält auch Gestaltungsvorschriften, die bis auf die Modifikation zur Dachneigung (siehe Abschnitt 5.4) ebenfalls unverändert weiter gelten.

Im SO₁-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zugelassen, die eine Bedachung im Farbspektrum „rot“ / „rotbraun“ aufweisen müssen (siehe textliche Festsetzungen § 14 Abs. 1 und 2). Zur Farb- und Materialwahl der Gebäude ist in § 15 Abs. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen außerdem festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 25 % in Klinker im Farbton „rot“/ „rotbraun“ ausgeführt werden müssen, wobei das Bezugsmaß der 25 % die geschlossene Außenwandfläche – also ohne Tür- und Fensteröffnungen oder sonstige verglaste Gebäudeabschnitte – ist. Diese verklinkerten Fassadenabschnitte müssen

- eine Mindestbreite von 40 m aufweisen,
- in ihrer Höhe die gesamte Außenwandfläche umfassen und
- sowohl auf der Nord- als auch der Südseite nachgewiesen werden.

³ Ebenfalls unverändert gelten die „spezifisch“ für das SO₁-Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl und zur Gebäudehöhe:

- In SO₁-Gebiet sind abweichend von den östlich angrenzenden Teilgebieten zwei Vollgeschosse und dementsprechend eine erhöhte Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) festgesetzt und
- es sind dementsprechend größere maximale Gebäudehöhen zulässig (8,5 m).

⁴ Diese Festsetzung betrifft nicht das im Änderungsbereich gelegene SO₁-Gebiet, sondern die Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt.

Allerdings ist hier zu beachten, dass die Vorschrift für die Außenwandgestaltung nicht für einzelne Gebäude, sondern für das Baugebiet bzw. die drei Teilgebiete SO₁, SO₂ und SO₃ summarisch gilt⁵ (textliche Festsetzungen § 15 Abs. 3).

7. Umwelt

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erarbeitet worden, der die Erhebung des Umweltzustandes und die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beinhaltet sowie die Eingriffsregelung, in der die zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen erforderlichen Maßnahmen dargelegt sind.

Hiernach war das Plangebiet in „Nichteingriffsflächen“, „Eingriffsflächen“ und „Flächen mit Ausgleichsfunktion“ zu unterteilen. Da das SO₁-Gebiet vor der Beplanung durch den Bebauungsplan Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ im Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 1.26 „Mühlenweg“ lag und vollständig versiegelt werden durfte, handelt es sich um eine „Nichteingriffsfläche“. Die seinerzeit innerhalb dieses Gebietes neu festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ waren daher „Flächen mit Ausgleichsfunktion“.

Die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ beeinträchtigten „Flächen mit Ausgleichsbedarf“ werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen ersetzt (siehe Abschnitt 5.7 „Ersatz der Ausgleichsflächen“).

Hinsichtlich der Immissionssituation ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ keine beachtliche Veränderungen: Weder wird die Größe der Stellplatzanlagen erweitert, noch deren Standort verändert. Es werden auch keine neuen empfindlichen Nutzungen zugelassen, die ggf. durch die umgebenden Verkehrsflächen beeinträchtigt werden könnten.

8. Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluss gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster am Deister am 18. 08. 2016 und ortsüblich bekannt gemacht am 201...
- Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ wurde ausgearbeitet von der PLANERWERKSTATT 1, Hannover, am 2017.
- Auslegungsbeschluss gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster am Deister am 2017 und ortsüblich bekannt gemacht am 2017. Der Entwurf

⁵ Bei mehreren Gebäuden darf die Außenwandfläche **aller** Gebäude addiert werden. Der Nachweis der 25-%-igen Einhaltung der Farb- und Materialvorschriften bezieht sich dann auf die Gesamtaußenwandfläche innerhalb des Baugebietes.

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ lag in der Zeit vom 2017 bis zum 2017 öffentlich aus.

- Der Rat der Stadt Bad Münster in seiner Sitzung am 2017 nach Prüfung der eingegangenen Anregungen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ als Satzung beschlossen.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.82 „Nördliche Bahnhofstraße“ ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 2017 in Kraft getreten.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Münster in seiner Sitzung am 2017 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Münster, den 2017

.....

Bürgermeister

(Büttner)

Anhang:

Textliche Festsetzungen

Die im Rahmen der 3. Änderung geänderten Festsetzungen sind **farbig** (§ 1 Abs. 2 und § 14 Abs. 3), die die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betreffenden Festsetzungen sind *kursiv* gedruckt. Der bisherige § 16 („Werbeanlagen“) ist bereits am 29.10.2013 außer Kraft getreten.

I. Bodenrechtliche Vorschriften

§ 1 Zulässige Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet

(1) In dem aus den Teilgebieten SO₁, SO₂ und SO₃ bestehenden Sondergebiet der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind zulässig

1. Einzelhandelsbetriebe gemäß Absatz 2,
2. nicht störende Handwerksbetriebe i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
3. Geschäfts- und Bürogebäude (einschließlich Gebäude für freie Berufe) i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
4. gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
5. Verwaltungs-, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Bauliche und sonstige Nutzungen nach Nr. 2 bis 6 sind nur zulässig soweit sie mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar und einzeln und in ihrer Gesamtheit der in Nr. 1 bestimmten Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind.

(2) Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig

1. ein Vollsortimenter mit Getränkemarkt bis zu 2.300 m² Verkaufsfläche,
- 2. ein Lebensmittel-Discounter bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche,**
3. ein Textilienmarkt bis zu 440 m² Verkaufsfläche und
4. ein Drogeriefachmarkt bis zu 620 m² Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächen dürfen insgesamt 4.460 m² nicht überschreiten.

(3) Die vorstehenden Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten summarisch für das aus drei Teilgebieten (SO₁, SO₂, SO₃) bestehenden Sondergebiet „Einzelhandel“.

§ 2 Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung der GRZ

(1) Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(2) Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ bis 0,9 kann zugelassen werden, wenn die in § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 vorgeschriebene Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume innerhalb des Sondergebietes überschritten wird.

(3) Die zulässige Grundflächenzahl und die nach Absatz 1 und 2 zulässige Überschreitung ist summarisch für das gesamte, aus den Teilgebieten SO₁, SO₂ und SO₃ bestehende Sondergebiet „Einzelhandel“ zu ermitteln.

§ 3 Anrechnung der Geschoßfläche in Nichtvollgeschossen auf die Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßfläche von Nichtvollgeschossen im Sondergebiet ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen.

§ 4 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

(1) In Sondergebiet sind bauliche Anlagen zulässig

- im SO₁-Gebiet bis zu einer Höhe von maximal 8,5 m und
- im SO₂- und SO₃-Gebiet auf einer Länge von mindestens 50 m bis zu einer Höhe von maximal 6 m, im übrigen bis zu einer Höhe von 7,5 m.

Untergeordnete Gebäudeteile und Dachaufbauten sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen werden, soweit sie die vorstehenden Höchstmaße um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

(2) Bezugsmaße der in Absatz 1 festgesetzten Höhen ist sind Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und die Oberkanten der Gebäude. Die Höhe des Fertigfußboden des Erdgeschosses darf eine Höhe von 107,6 m ü. NN. nicht überschreiten. Unterschreitet die tatsächliche Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses die in Satz 2 festgesetzte maximale Höhe, so darf die Differenz auf die nach Absatz 1 festgesetzten Höhen hinzugerechnet werden.

§ 5 Baulinien

(1) Von der festgesetzten Baulinie darf um maximal 5 m zurückgewichen werden.

(2) Ein weiteres Zurückweichen von der Baulinie bzw. ein Verzicht auf Bebauung kann zugelassen werden, wenn der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass trotz des Zurückweichens oder die nicht durchgehende Bebauung an den Rändern der angrenzenden Baugebiete die gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht überschritten werden.

§ 6 Brücken (Überbauung Hamel)

Bei der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Überbauung der Hamel ist der Gewässerquerschnitt (Wasser- und Böschungsverlauf) nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung herzustellen. Bei Vorliegen entsprechender wasserrechtlicher Geneh-

migungen darf von dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort um bis zu 5 m abgewichen werden.

§ 7 Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege entsprechend des im Plan gekennzeichneten Verlaufes vorzusehen. Die genaue Lage und Dimensionierung des Weges ist nach den Anforderungen der Grünflächengestaltung und den verkehrlichen Anforderungen beim Ausbau der öffentlichen Grünflächen festzulegen.

§ 8 Lage, Ausformung und Bepflanzung von Stellplätzen

(1) Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

(2) Die Einstellplätze und die Fahrgassen innerhalb der nach Absatz 1 zulässigen Stellplatzanlage sind asphaltiert auszuführen.

(3) Bei Stellplatzanlagen ist je 8 Einstellplätze mindestens ein standortgerechter Baum innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Baumscheibe von min. 6 m² pro Baum vorzusehen. Soweit die Geometrie der Stellplatzanlage einen Nachweis der erforderlichen Anzahl der Bäume nicht erlaubt oder erheblich erschwert, dürfen maximal 20 % der nach Satz 1 erforderlichen Bäume an anderen Stellen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nachgewiesen werden.

§ 9 Anzupflanzende Einzelbäume

(1) An den im Plan festgesetzten Standorte für anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der 6,5 m breiten Grünfläche zwischen der Hamel und dem Sondergebiet sind Linden der Qualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm, zu pflanzen.

(2) An den im Plan festgesetzten Standorten für anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nach § 10 Abs. 3 dieser textlichen Festsetzungen bestimmten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind heimische Laubbäume der Hart- und Weichholzaue Qualität Hochstamm/Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit 14 bis 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

(3) An den übrigen im Plan festgesetzten Standorten für anzupflanzende Einzelbäume sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm).

(4) Von den im Plan festgesetzten Baumstandorten darf um maximal 5 m abgewichen werden.

§ 10 Flächen und sonstige Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(1) In den im Plan mit <1> gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind vorhandene Bodenversiegelungen zu entfernen. Zur Einbindung des Sondergebietes in das Stadtbild ist eine flächige Bepflanzung aus standortheimischen Sträuchern (verpflanzt, Höhe min-

destens 60 – 80 cm) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Aufbau einer raumwirksamen Pflanzkulisse ist zusätzlich pro angefangene 100 m² der mit <1> bezeichneten Fläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm). Innerhalb der mit <1> gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind darüber hinaus zulässig Nebenanlagen

- zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Trafoanlagen) und
- Unterstellmöglichkeiten für den öffentlichen Personennahverkehr (Buswartehäuschen).

Die innerhalb dieser Fläche festgesetzten Einzelbaumstandorte dürfen auf die nach Satz 3 vorgeschriebene Anzahl der Bäume angerechnet werden.

(2) In der im Plan mit <2> gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist zur Abschirmung des Sondergebietes gegenüber den angrenzenden Grünflächen die Anlage einer raumwirksamen Pflanzung auf der Ostseite des Plangebietes vorzusehen. In dem festgesetzten Streifen sind standortheimische Sträucher (verpflanzt, Höhe mindestens 60 – 80 cm) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(3) In den nach Absatz 1 und 2 festgesetzten Flächen sind Zugänge für Fußwege bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig.

(4) In den SO-Gebieten SO₁, SO₂ und SO₃ sind nach Osten und Norden gerichtete fensterlose Fassadenabschnitte mit Rankgewächsen zu begrünen. Die durch Rankgewächse begrüneten Fassadenabschnitte müssen eine Mindestbreite von 1,5 m und einen Abstand untereinander von höchstens 3,5 m aufweisen. Der Mindestabstand darf um das Maß erhöht werden, durch das die Mindestbreite der durch Rankgewächse begrüneten Fassadenabschnitte überschritten wird. Die erforderlichen Rankhilfen sind bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis zur Dachtraufe bzw. zum Giebeldreieck, bei Gebäuden mit Flachdächern über die gesamte Fassadenhöhe anzubringen.

§ 11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Soweit in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird, sind die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig mit Landschaftsrasen anzulegen. Die innerhalb dieser Flächen festgesetzten Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener bzw. wasserdurchlässiger Decke anzulegen.

(2) Im Bereich der mit (a) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 1.200 m² eine Streuobstwiese mit mindestens 35 Obstbaum-Hochstämmen „Alter Sorte“ anzulegen. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen (Mai / Juni und Juli / August, Entfernen des Mähgutes, keine Düngung). Aus Gründen des Genressourcenschutzes (Erhalt autochthoner Baum- und Strauchbestände) ist nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des südnieidersächsischen Berg- und Hügellandes zu pflanzen. Die nach Satz 1 vorgeschriebene Streuobstwiese ist außerhalb der im Plan zum Ausgleich verloren gehenden Retentionsvolumens gekennzeichneten Abgrabung vorzusehen.

(3) Im Bereich der mit (b) gekennzeichneten Fläche sind zur naturnahen Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung anfallenden Hochwassers Retentionsmulden in Form flacher Wiesenmulden mit geschwungener Randausbildung (Böschungsneigung 1:3 bis 1:5) anzulegen. Die Flächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen in Form lockerer hainartiger Gruppen zu bepflanzen: Gehölzgruppen mit 3 – 5 Laubbäumen pro Gruppe (Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm).

(4) Im Bereich der mit (c) gekennzeichneten Fläche sind auch Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig, soweit sie in Art und Ausführung mit der sonstigen Zweckbestimmung der Fläche vereinbar sind.

§ 12 Eingriffsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB sind

- die im Plan gem. § 9 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume,
- die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung einschließlich der gem. § 10 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten Pflanz- und sonstigen Maßnahmen,
- die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der nach § 11 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dafür festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

(2) Ausgleichbedürftige Eingriffsflächen i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB sind

- die Flächen des Sondergebietes SO₃, ausgenommen die innerhalb des SO₃-Gebietes überlagernd festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- die Grünflächen der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken“ und „Regenwasserrückhaltung“ ausgenommen die innerhalb des SO₃-Gebietes überlagernd festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie
- die Fläche der Flurstücke 120/6 und 120/7 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

§ 13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebieten sind die der Bahnhofstraße zugewandten Außenbauteile entsprechend der Schalldämm-Maße der DIN 4109 auszustatten. Die betroffenen Seiten (Gebäude Bahnhofstr. 11 / Nordwestseite und Gebäude Bahnhofstr. 22 / Südwestseite) liegen im Lärmpegelbereich III. Unter Beachtung der zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 35 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume und $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 30 \text{ dB}$ für Büroräume und ähnliche Räume. Bei schallgedämmten Fenstern sind schallgedämmte Zu- und Abluftöffnungen vorzusehen.

II. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

§ 14 Dachformen und Dachneigung

(1) Im Teilgebiet SO₁ sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

(2) Geneigte Dächer müssen eine Bedachung in dem Farbspektrum „rot“/„rotbraun“ aufweisen.

(3) Anteile bis zu 15 % der Dachfläche und sonstige untergeordnete Teile von Dächern sowie Garagen und Nebengebäude sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 15 Außenwände

(1) Die Außenwandflächen von Gebäuden müssen zu mindestens 25 % in Klinker im Farbton „rot“/„rotbraun“ ausgeführt werden. Als Bezugsmaß gilt die Außenwandfläche ohne Tür- und Fensteröffnungen oder sonstige verglaste Gebäudeabschnitte aller Gebäude in den Teilgebieten des Sondergebiets.

(2) Verklinkerte Außenwandabschnitte müssen mit einer Mindestbreite von 40 m die gesamte Höhe der Außenwand umfassen und sowohl an der Nordfassade (zum Laurentiusweg) als auch auf der Südseite (zu den Stellplatzflächen) nachgewiesen werden.

(3) Die Anforderungen der Absätze 1 und 2 sind summarisch für das aus den Teilgebiet SO₁, SO₂ und SO₃ bestehenden Sondergebiet „Einzelhandel“ nachzuweisen.