

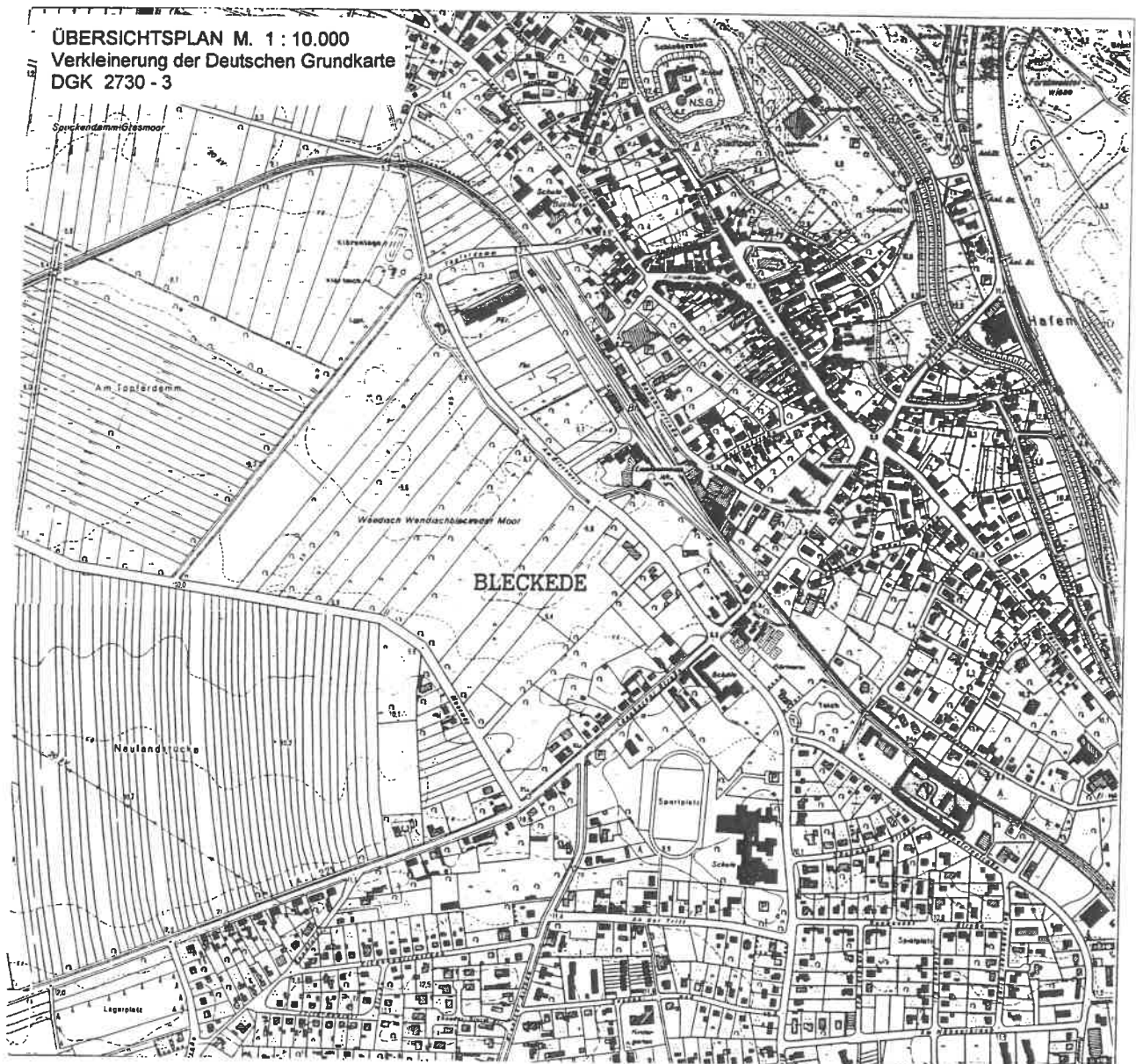
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „VERBRAUCHERMARKT“

6. Änderung des Bebauungsplanes „Niendorfer Moor“
3. Änderung des Bebauungsplanes „Niendorfer Moor – Nord“

STADT BLECKEDE

LANDKREIS LÜNEBURG

BEGRÜNDUNG



ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede
vom Planungsbüro:

v. MANSBERG • WISKOTT + PARTNER
DIPL. - ING. ARCHITEKTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL. (0 41 31) 4 25 65/6 FAX (0 41 31) 4 14 06

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planänderung	2
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1990 / Entwurf 1999	2
2.2 Gutachten: Standort- und Marktanalyse	2
2.3 Lage und Begrenzung / Derzeitige Situation	4
3. Planung	4
4. Auswirkungen und Vertretbarkeit	6
4.1 Siedlungsstruktur / Ver- und Entsorgung	6
4.2 Natur und Landschaft	6
4.3 Immissionen / Emissionen	6
5. Bauleitplanerisches Verfahren	6

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Anlass zur Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne 2 und 3 „Nindorfer Moor“ und „Nindorfer Moor Nord“ aus den Jahren 1963 /1964 bildet der dort auf einer Teilfläche geplante Neubau eines großflächigen Verbrauchermarktes. Aufgrund der Großflächigkeit dieses geplanten Marktes ist dieser im derzeit dort festgesetzten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 3) bzw. in der geplanten Vorbehaltsfläche „Gewerbe“ (Bebauungsplan Nr. 2) nicht zulässig, daher soll mit dieser Änderung entsprechend ein Sondergebiet ausgewiesen werden.

Ziel der Planung ist es dem zentral gelegenen, z.Z. funktionsleeren Bereich, der stadtgestalterisch unbefriedigend ist, eine neue Nutzung und Gestalt zu geben, ohne damit die vorhandenen Strukturen innerhalb Bleckedes zu stören und das geplante Bauvorhaben durch eine entsprechend geänderte Festsetzung besonders hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan - Fortschreibung 1995 - (F-Plan) der Stadt Bleckede stellt für den Bereich des Plangebietes derzeit eine gemischte Baufläche dar. Das nun geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ wird insofern nicht aus dem wirksamen F-Plan entwickelt. Die nun von der Stadt Bleckede beabsichtigte neue Sondernutzung, wird im parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren verlaufenden Änderungsverfahren des F-Plans (1. Änderung des F-Planes 1995) entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Bleckede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg 1990 als Grundzentrum festgelegt. Die Stadt hat somit die Aufgabe, Einrichtungen zur Grundversorgung - die Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht - bereitzustellen. Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des RROP' 1999, dass zur Zeit aus den Zielvorgaben des Landesraumordnungsprogrammes entwickelt wird, sind für Bleckede folgende standörtlichen Festlegungen vorgesehen:

- Grundzentrum,
- Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (regionale Sondersituation)
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“.

Bzgl. der geplanten neuen Nutzung der brachliegenden Gewerbeflächen durch einen Verbrauchermarkt ist das in den beschreibenden Darstellungen des Entwurfs des RROP's unter D 1.6. 04 aufgeführte regionale Ziel besonders zu berücksichtigen: „Der Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel darf die wohnungsnah Grundversorgung sowie die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Grundzentren und die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht gefährden.“

2.2 Gutachten: Standort- und Marktanalyse

Um zu prüfen, welche Auswirkungen der geplante Verbrauchermarkt auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen hat, beauftragte die Stadt Bleckede in Absprache mit der Industrie- und Handelskammer die Gesellschaft für Handels, Standort- und Immobilienberatung

mbH, Hamburg (*gesa*), eine gutachterliche Stellungnahme zur Standort- und Marktanalyse abzugeben.

Aus der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme geht hervor, dass der Markt „nicht zusätzlich zum vorhandenen Angebotsspektrum in Bleckede angesiedelt werden soll, vielmehr ist die Ablösung bzw. Verlagerung eines bestehenden, jedoch unter nachteiligen Objekt- und Standortbedingungen agierenden Anbieters in Bleckede vorgesehen.“

Eine Zusammenfassung dieses Gutachtens, das viele Aspekte wie u.a. Einwohnerentwicklung, Kaufkraftniveau, Pendlerströme, Fremdenverkehr, Einzelhandelsanlagen, Verkaufsflächen, Umsatzpotential, Einzugsgebiet, Nachfragevolumen betrachtet, bewertet und prognostiziert, würde den Rahmen der Begründung sprengen, darum liegt dieses Gutachten in der Stadtverwaltung zur Einsicht aus.

Zusammenfassend ist hier das Ergebnis des Gutachtens dargelegt:

- Das Planvorhaben trifft auf eine lokal bereits angespannte Wettbewerbssituation; der Eintritt in einen anhaltenden Verdrängungswettbewerb kann jedoch bei einer Verlagerung bzw. zeitnahen Ablösung eines der drei bestehenden Supermärkte vermieden werden. Die unmittelbar ausgelösten Umverteilungswirkungen können unter der o.g. Voraussetzung durch eine positive Einwohnerentwicklung mittelfristig kompensiert werden.
- Eine Verschlechterung der Versorgungsqualität ist auch bei Ablösung eines bestehenden Anbieters nicht zu befürchten, da alle vorhandenen Anbieter einschließlich des geplanten Projektes im Kernstadtbereich mit Wohngebietsbezug liegen.
- Die größere Verkaufsfläche des Planvorhabens in Kombination mit ALDI (bequem und zeitsparender Vorratseinkauf) und ein ausschnitthaftes Angebot an preiswerten Basisartikeln aus dem Gebrauchsgüterspektrum (z.B. Wäsche, Haushaltsartikel, Schreibwaren, saisonal Gartenbedarf), die sonst in den Verbrauchermärkten des Umlandes gekauft werden müssten, führen zu einer höheren Attraktivität und Aufwertung der vorhandenen Angebotslandschaft. Dieses kommt den Ansprüchen und Einkaufsgewohnheiten der Nachfrageseite entgegen und insbesondere neu zugezogene Einwohner, die dem örtlichen Handel (noch) nicht durch gefestigte Einkaufsbeziehungen verbunden sind, können so an Bleckede gebunden werden.
- Da das geplante Projekt von der örtlichen Nachfrage getragen werden kann und auf Grund der Art und Dimensionierung keine Ausweitung des Bleckeder Einzugsgebietes bewirken kann, bestehen keine Bedenken hinsichtlich möglicher Eingriffe in benachbarte Verflechtungsräume.
- Das Vorhaben bedeutet eine verkehrliche Entlastung des sensiblen innerstädtischen Bereiches. Da es zudem an der prospektiven Innenstadtumgehung (Anmerkung: zur Zeit nicht aktuell) angesiedelt ist, würde in Verbindung mit Aldi zusätzlicher Zielverkehr auf ein Minimum reduziert.

Ergebnis und Empfehlung

Möglichen städtebaulichen Gefahren für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort kann durch eine Begrenzung der kleinteiligen Arrondierung des Planvorhabens (330 qm Verkaufsfläche) sowie eine gesteuerte Ablösung bzw. Verlagerung eines bereits außerhalb der Innenstadt ansässigen Lebensmittelanbieters vorgebeugt werden. (Anmerkung: Den Lebensmittelmarkt an der Industriestraße gibt es nicht mehr.)

Bezüglich der geplanten zusätzlichen Shops könnten z.B. ein Getränkecenter sowie Anbieter für preiswerte Textilien im Basisniveau eine Bereicherung des örtlichen Angebotsspektrums sein.

Unter den o.a. Voraussetzungen ist die Umsetzung des Planvorhabens trotz der in der Ausgangssituation angespannten lokalen Wettbewerbslage vertretbar und der Versorgungsfunktions Bleckedes – auch im Hinblick auf den stetigen Einwohnerzuwachs – angemessen.

2.3 Lage und Begrenzung / Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt zentral in Bleckede. Südlich und nördlich schließen Wohngebiete an. Das Ortszentrum mit einer Vielzahl von Fachgeschäften (Breite Straße / Friedrich Kücken Straße) ist ca. 900 m entfernt. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Industriestraße im Südwesten und die Bruchwetter (Gewässer II. Ordnung) / Bahnanlage der Osthannoverschen Eisenbahn (OHE) im Nordosten, sowie das Grundstück des Lebensmittel-Discounters ALDI im Nordwesten und durch Gewerbegrundstücke (Handwerksbetriebe z.T mit Fachhandel) im Südosten. Der Planbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 7.200 qm auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um brachliegende, bebaute Gewerbeflächen. Es befinden sich neben einem 2-geschossigen Büro-/Wohnhaus mehrere leerstehende Betriebshallen auf dem Gelände. Weite Flächen sind gepflastert und teilweise mit Mineralgemisch befestigt. Flächen, die aus betriebsorganisatorischen Gründen kaum benötigt wurden, sind begrünt. Bäume sind kaum vorhanden, lediglich am Rand zur Bahnanlage befinden sich zwei kleine Baumgruppen und innerhalb steht eine einzelne Birke, dicht bei einer Halle.

Da es sich um das brachliegende Gelände mit Gebäuden einer ehemaligen Baufirma handelt wurde ein Altlastengutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle ein Bodenaustausch der dort vorhandenen Auffüllung notwendig wird, und dass die zur Verkleidung von Wand- und Dachflächen der vorhandenen Gebäude asbesthaltigen Faserzementplatten gesondert rückgebaut und entsorgt werden müssen.

3. PLANUNG

Aufgrund der Aufgabe eines Baubetriebes besteht die Möglichkeit den funktionslosen und stadtgestalterisch unbefriedigenden Bereich durch Umnutzung aufzuwerten. Die Stadt hat sich aufgrund des o.a. Gutachtens und aufgrund der Tatsache, dass der eine Lebensmittelmarkt an der Industriestraße zum Jahresende 2000 schließt, dazu entschlossen, dass innerhalb Bleckedes ein weiterer Verbrauchermarkt ansiedeln kann. Sie hält es für städtebaulich sinnvoll, diesen Verbrauchermarkt an der Industriestraße anzusiedeln, da dieser Standort gut an das örtliche aber auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden und von Wohnbebauung umgeben ist. Auch im Hinblick auf die geplanten neuen Wohnbauflächen nördlich der Landesstraße (westlich Moorweg) liegt der Standort recht günstig.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung wird ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Geplant ist die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes und weiterer ihn begleitender Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Im Bereich dieser letztgenannten Nutzung sind auch nichtstörende Handwerksbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche (z.B. Schuster, Bäcker) bzw. sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche in Beziehung zum Einkaufen stehen (z.B. Filiale eines Geldinstituts). Der vorgenannte Katalog der zulässigen Nutzungen läßt zum einen das Bauvorhaben zu, läßt aber auch aus Sicht der Stadt erforderliche Freiräume für mögliche Veränderungen zu.

Die im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen werden begrenzt, und zwar zum einen die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf 1.200 qm und zum anderen die im Sondergebiet insgesamt zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1600 qm, d.h. für die dem Verbrauchermarkt untergeordneten Nutzungen verbleibt eine Verkaufsfläche von insgesamt 400 qm. Innerhalb dieser untergeordneten Nutzungen kann ein Getränkemarkt, dessen Verkaufsfläche maximal 300 qm umfassen darf, losgelöst vom Verbrauchermarkt betrieben oder in den Verbrauchermarkt integriert werden, wodurch sich im letzten Fall die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um die Verkaufsfläche des Getränkemarktes vergrößert. Es verbleiben in diesem Fall noch ca. 100 qm für weitere Betriebe. Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche der begleitenden Nutzungen (400 qm) erfolgt, um diese dem Verbrauchermarkt deutlich unterzuordnen und um die Attraktivität des Stadtkerns (Breite Straße / Friedrich Kücken Straße) nicht zu gefährden.

Der Verbrauchermarkt und die Gebäude für weitere Betriebe werden neu errichtet, die vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Nach einem vorliegenden Objektentwurf wird der Einkaufsmarkt als kompakter Baukörper im Süden des Sondergebietes errichtet, woran sich nordöstlich, im rückwärtigen Grundstücksbereich, Kleinläden anschließen sollen. Nebenanlagen wie z.B. Anlieferungszone, Grundstücksumfahrung, Unterstände für Einkaufswagen sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig, es werden diesbezüglich keine Einschränkungen getroffen, um hier einen gewissen Spielraum für die weitere Planung offen zu lassen. Die Stellplätze nehmen den nördlichen Teil des Sondergebietes ein, dieses auch aus dem Grund um eine Verbindung zwischen dem schon vorhandenen, nördlich anschließenden Parkplatz (ALDI) herstellen zu können, damit ein Einkauf in beiden Märkten ohne Pkw-Bewegung möglich werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem höchstzulässigen Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Ausnutzung wirkt einerseits einer übermäßigen hochbaulichen Verdichtung in diesem Bereich entgegen und ermöglicht andererseits die geplante Nutzung. Die festgesetzte überbaubare Fläche, die durch die Baugrenzen begrenzt ist, lehnt sich an einen bereits vorliegenden Objektentwurf an und läßt die beabsichtigte Realisierung zu. Dies gilt auch für die Festsetzung der abweichenden Bauweise, d.h. es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge über 50 m. Sie ermöglicht die Errichtung eines zusammenhängenden Geschäftsgebäudes und entspricht damit den baulichen und funktionalen Bedürfnissen eines Verbrauchermarkts mit untergeordneten Kleinläden. Die überbaubare Fläche und auch die Stellplatzfläche halten zur Böschungsoberkante der Bruchwetter einen Abstand von 5 m ein, damit hier ein ausreichend breiter für Pflegemaßnahmen befahrbarer Streifen verbleibt.

Mit der geplanten Sondernutzung ist ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für den Kunden- und Einkaufsverkehr verbunden. Aufgrund dieses erhöhten Bedarfs an Stellplatzflächen ist

die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,75 (bzw. max 0,8) nicht auskömmlich. Die Einhaltung dieser Grenze würde nicht nur zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, sondern sie so gar nicht erlauben. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer besonderen Regelung, wie sie für großflächige Handelsbetriebe auch gerechtfertigt ist und in der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt wird.

Die Stellplätze sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Förderung des Kleinklimas sowie zwecks ihrer Gestaltung und räumlichen Gliederung mit großwardenen Laubbäumen zu überstellen (grünes Dach). Auch kann die Sommersonne die abgestellten Pkw nicht mehr in einem Maße aufheizen, dass schon das Einsteigen zur Tortur wird.

4. AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

4.1 Siedlungsstruktur / Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind nicht zu sehen, da es sich bei der Planung um die Umnutzung eines brachliegenden Gewerbegrundstückes handelt, das durch die neue Nutzung eine Versorgungsfunktion für die ortsansässigen Bevölkerung übernimmt.

Auch auf den Ortskern Bleckedes sind keine negativen strukturellen Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu sehen. Die sich durch das Planvorhaben ergebenden Umverteilungswirkungen sind lt. Gutachten hinsichtlich ihrer Größenordnung für den Ortskern und das übrige Stadtgebiet moderat und können durch eine konstant positive Einwohnerentwicklung (1,8% p.a) in 4 – 5 Jahren ausgeglichen werden können. Auch durch die ergänzende Arrondierung des Verbrauchermarktes durch kleine Einzelhandelsbetriebe sind keine negativen Auswirkungen auf den Ortskern und das übrige Stadtgebiet zu sehen, vielmehr kann hierdurch das Warenangebot in Bleckede erweitert werden, wodurch die Einwohner bzgl. ihres Einkaufes stärker an Bleckede gebunden werden können, was sich positiv auf die Innenstadt auswirken kann.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen für das Sondergebiet sind bereits vorhanden.

Aus Gründen des Wasserhaushaltes soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit möglich, innerhalb der Änderungsfläche zur Versickerung gebracht werden.

4.2 Natur und Landschaft

Dieser Bebauungsplan wird nur aufgestellt, da ein großflächiger Verbrauchermarkt lediglich in einem Sondergebiet zulässig ist. Ein gewerbliches Bauvorhaben dieser Größenordnung und mit dieser Versiegelung hätte so auch realisiert werden können, da dieses gem. § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Gem. BauGB § 1a (3) letzter Satz ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung erübrigt sich von daher.

4.3 Immissionen / Emissionen

Lt. Verkehrszählung 2000 liegt eine Verkehrsbelastung von ca. 2.100 Kfz/24h in der Industriestraße vor, d.h. die angrenzende Wohnnutzung ist jetzt schon durch Verkehrsgeräusche vorbelastet. Auszugehen ist davon, dass sich das Verkehrsaufkommen bzgl. der Einkaufsverkehre nicht erhöhen wird, so findet zum einen durch die Aufgabe des Sparmarktes an der Industriestraße lediglich eine Verlagerung des Einkaufsortes an

dieser Straße statt, wodurch keine zusätzlichen Verkehre entstehen werden, zum anderen kann eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens eintreten, da jetzt ein Einkauf beim bestehenden Lebensmittel-Discounter verbunden werden kann mit einem Einkauf im Lebensmittel-Verbrauchermarkt ohne das Kfz zu bewegen. Desweiteren ist der neue Verbrauchermarkt im Gegensatz zum aufgegebenen Markt umgeben von Wohngebieten, wodurch eine Reduzierung des Kfz-Einkaufsverkehrs erfolgen wird.

Bezüglich möglicher Immissionen durch Anlieferverkehre ist festzustellen, dass die Anlieferung, die in der Regel bei einem Verbrauchermarkt dieser Größe ca. 3 – 4 täglich erfolgt, im Südosten über eine tieferliegende und zum Teil überdachte Rampe erfolgen soll. Aufgrund der zu den Wohngebieten abgewandten Lage und der abschirmenden Wirkung der hier vorhandenen Gebäude im Gewerbegebiet werden keine unzumutbaren Immissionen für die Wohnnutzung erwartet. Damit nachts keine Störungen für die Wohnnutzung durch Anlieferverkehre auftreten, sind diese im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

Von der angrenzenden Bahnanlage der Osthannoverschen Eisenbahn (OHE) gehen keine Emissionen aus, die die angestrebte Nutzung stören, da hier nur sporadisch Verkehr auftritt.

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 21.09.2000 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 2 „Niendorfer Moor“ und Nr. 3 „Niendorfer Moor - Nord“ von Gewerbegebiet in Sondergebiet zu ändern.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 22.01.2001 bis 02.02.2001 durch Auslegung des Planes und der Begründung. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung wurden parallel durchgeführt, die hier vorgebrachten Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung und zu Planänderungen bzgl. des Abstandes der Stellplatzflächen und der überbaubaren Fläche zur Bruchwetter und zur zeitlichen Begrenzung der Anlieferung. Die von diesen Änderungen Betroffenen haben ihr Einverständnis zu diesen Änderungen erklärt. Der Rat der Stadt fasste am 31.05.2001 den Satzungsbeschluss.

21.12.2020

gez. Neumann (Siegel)