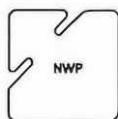


GEMEINDE OYTEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wehlacker“ mit Umweltbericht

Satzung und Begründung

18. April 2005



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Satzung

Textliche Festsetzungen

(1)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm zulässig.

Hinweise

(1)

Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so sind diese nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu erfolgen.

(2)

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4)

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Anlass und Ziele der Planung	3
3.	Geltungsbereich.....	4
4.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	4
5.	Grundlagen für die Abwägung.....	4
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
5.2	Belange der Raumordnung und Auswirkungen auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen	5
5.3	Verkehrliche Belange	5
6.	Umweltbericht	5
6.1	Einleitung	6
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	6
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	6
6.4	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	6
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung)	6
6.6	Planungsalternativen.....	7
6.7	Zusätzliche Angaben.....	7
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	7
6.9	Monitoring	7
7.	Inhalte der 1. Änderung.....	7
8.	Ver- und Entsorgung.....	7
9.	Daten zum Verfahrensablauf.....	8



1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wehlacker“ der Gemeinde Oyten sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 78 liegt im östlichen Bereich des Ortskernes von Oyten. Er bereitet die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vor. Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind lediglich die textlichen Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet betroffen. Das Sonstige Sondergebiet befindet sich im Nordwesten des Plangebietes, unmittelbar südöstlich der Kreuzung der Landesstraßen L 167/ L 168.

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist im Jahr 2002 vom Rat der Gemeinde Oyten als Satzung beschlossen worden. Das Sonstige Sondergebiet ist zwischenzeitlich vollständig realisiert worden. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Textildiscounter, je ein Fitness- und Sonnenstudio sowie mehrere kleine Fachshops (Reisebüro, Backshop etc.) sowie ein vorgelagerter Stellplatzbereich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist erforderlich, um den ansässigen Textildiscounter planungsrechtlich abzusichern. Der Textildiscounter verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 268 qm. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 78 waren Fachshops allerdings bislang nur bis 100 qm zulässig. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird daher ein Fachmarkt explizit in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen und auf eine Verkaufsflächenobergrenze von 270 qm beschränkt.

Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Die Realisierung des Fachmarktes entspricht - in Verbindung mit den anderen o.g. Einzelhandelseinrichtungen - grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 78, in diesem Teil des Ortes einen zentralen und konzentrierten Versorgungsbereich zu schaffen. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen wie eine gute verkehrliche Erschließung und eine ausreichende Stellplatzausstattung sind vorhanden. Für die Kunden bedeutet die Ansiedlung des Fachmarktes sowohl eine Aufwertung des Versorgungsbereiches als auch die Möglichkeit, die Einkäufe zu bündeln. Auch die Einzelhandelsbetriebe können von diesen Agglomerationseffekten profitieren und Käuferströme effizienter an sich binden. Insgesamt unterstützt der vorhandene Fachmarkt damit die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Oyten und trägt mit dazu bei, die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde zu verbessern.

Die Industrie- und Handelskammer Stade wurde im Vorfeld über die geplante 1. Änderung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Begutachtung der IHK beinhaltete die Überprüfung des Textilfachmarktes in Hinblick darauf, ob das Vorhaben nach Umfang oder Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die IHK hat in ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken geäußert und die Erweiterung der Zulässigkeiten in dem vorhandenen Sonstigen Sondergebiet um den Textilfachmarkt empfohlen. Die IHK hat außerdem angeregt, die vorhandenen



Verkaufsflächen als Obergrenze festzusetzen. Diese gutachterlichen Empfehlungen hat die Gemeinde Oyten in dieser 1. Änderung umgesetzt (vergl. dazu auch Kap. 5.2). Aufgrund einer Anregung des Landkreises im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Zulässigkeit eines Textilfachmarktes verallgemeinert und in die Zulässigkeit eines Fachmarktes geändert. Auch dieser Änderung hat die IHK zugestimmt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 78 liegt am östlichen Rand der Ortslage von Oyten. Die 1. Änderung bezieht sich auf den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 bzw. auf das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Der Planteil des Bebauungsplanes Nr. 78 wird von dieser 1. Änderung nicht berührt. Die 1. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus einer textlichen Festsetzung, Hinweisen und dieser Begründung.

4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

Der Bebauungsplan ist bereits realisiert. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes befindet sich eine Einkaufspassage und ein nordwestlich vorgelagerter großer Stellplatzbereich. In der Passage sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Textildiscounter sowie mehrere kleinere Fachshops (Backshop, Lotto, Rauchwaren, Reisebüro, Sonnenstudio) ansässig.

5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

5.1 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in diese Begründung eingearbeitet worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist lediglich vom Landkreis Verden eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen. Der Landkreis hat angeregt, die zulässige Nutzung nicht auf einen Textilfachmarkt zuzuschneiden, sondern allgemein zu halten, um bei zukünftigen Entwicklungen in der "Handelslandschaft" nicht grundsätzlich auf eine Änderung des Bebauungsplanes angewiesen zu sein. Dieser Anregung wurde nachgekommen. Die textliche Festsetzung wurde geändert. Zulässig ist demnach ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 24.11.2004 ist kein Bürger erschienen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen worden.



5.2 BELANGE DER RAUMORDNUNG UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÖRTLICHEN EINZELHANDELSSTRUKTUREN

Die Industrie- und Handelskammer Stade ist um eine Stellungnahme zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes gebeten worden. Die Stellungnahme der IHK beinhaltet die Überprüfung des Textilfachmarktes in Hinblick darauf, ob das Vorhaben nach Umfang oder Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die IHK Stade hat dazu eine kurze Berechnung durchgeführt. Bei Verbrauchsausgaben pro Kopf für Bekleidung, Kurzwaren und Accessoires von 498 Euro hat die IHK ein Nachfragepotenzial für das Grundzentrum von ca. 7,6 Mio Euro errechnet. Bezieht man den Objektumsatz des Textildiscounters auf das Nachfragepotenzial der Gemeinde Oyten, so errechnet sich eine Abschöpfungsquote von 5,3 Prozent. Die Gutachter gehen bei dieser geringen Abschöpfungsquote davon aus, dass benachbarte Verflechtungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie empfehlen, den Textildiscounter in den Zulässigkeitskatalog aufzunehmen und seine realisierte Verkaufsfläche von rd. 270 qm als Höchstgrenze festzusetzen.). Aufgrund einer Anregung des Landkreises im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Zulässigkeit eines Textilfachmarktes verallgemeinert und in die Zulässigkeit eines Fachmarktes geändert. Auch dieser Änderung hat die IHK mit Hinweis auf die Kleinflächigkeit und der damit nur geringen Bedeutung für die Einzelhandelslandschaft der Gemeinde zugestimmt.

Die Gutachter haben darüber hinaus im Vorfeld des Verfahrens empfohlen, im Rahmen dieser 1. Änderung sowohl den Katalog der zulässigen Branchen für die Fachshops einzuschränken als auch die zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Fachshops zu beschränken. Dieser Anregung ist die Gemeinde Oyten nicht gefolgt, weil sie weitere Einschränkungen für nicht erforderlich und für nicht sinnvoll hält. Zum einen ist der bestehende Gebäudekomplex bereits vollständig belegt und das im Bebauungsplan ausgewiesene Baufeld ausgeschöpft, so dass weitere Ansiedlungen derzeit gar nicht möglich sind und die Gesamtverkaufsfläche der Fachshops damit nicht vergrößert werden kann. Zum anderen hält es die Gemeinde aber auch nicht für sinnvoll, die Zulässigkeiten auf einige Branchen zu beschränken. Der Gemeinde Oyten ist es wichtig, auf mögliche zukünftige Veränderungen flexibel reagieren zu können und sich gewisse Spielräume offen zu lassen.

5.3 VERKEHRLICHE BELANGE

Das Plangebiet ist im Bestand bereits ausreichend erschlossen. Auch der durch den Fachmarkt verursachte Verkehr kann aufgenommen werden. PKW-Stellplätze sind ausreichend vorhanden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Kopplungseffekte mit den anderen Märkten auftreten und Einkäufe gebündelt werden.

6. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB¹ sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu be-

¹ Baugesetzbuch i.d.F der Bek v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)



rücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

6.1 EINLEITUNG

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich das Sonstige Sondergebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 betroffen. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird ein Fachmarkt explizit in den Zulässigkeitskatalog des Sonstigen Sondergebietes aufgenommen und auf eine Verkaufsflächenobergrenze von 270 qm beschränkt. Die Änderung erfolgt, um einen bereits ansässigen Textildiscounter planungsrechtlich abzusichern. Bei der 1. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, Änderungen des Planteiles gehen mit der Änderung nicht einher. Für die 1. Änderung sind daher die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Ziele und Grundsätze aus NNatG, BNatSchG, BImSchG, BBodSchG, WHG nicht von Bedeutung.

6.2 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Das Plangebiet ist bereits realisiert. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes befindet sich eine Einkaufspassage und nordwestlich vorgelagert ein Stellplatzbereich. Die gesamte Fläche des Sonstigen Sondergebietes ist befestigt und hoch versiegelt.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei der 1. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, Änderungen des Planteiles gehen mit der Änderung nicht einher. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Veränderungen des Umweltzustandes zur Folge. Bei der Nullvariante würden sich statt eines Fachshops mindestens drei Shops auf der selben Verkaufsfläche ansiedeln. Veränderte Auswirkungen auf die Umwelt sind hiermit jedoch nicht verbunden.

6.4 ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Veränderung des Umweltzustandes zur Folge.

6.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (EINGRIFFSREGELUNG)

Ausgleichsmaßnahmen werden bei bereits bestehenden Baurechten nur insoweit erforderlich, als dass der Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaft bzw. das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird. Das ist im vorliegenden Fall nicht der Fall. Daher verzichtet die Gemeinde Oyten auf Ausgleichsmaßnahmen.



6.6 PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Ausarbeitung von Alternativen ist entbehrlich, da mit der Änderung keine Auswirkungen auf den Umweltzustand einhergehen.

6.7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Keine Angaben erforderlich.

6.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch den Bau einer Einkaufspassage und entsprechenden Stellplatzflächen realisiert. Die gesamte Fläche des Sonstigen Sondergebietes ist befestigt und hoch versiegelt. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird ein Fachmarkt explizit in den Zulässigkeitskatalog des Sonstigen Sondergebietes aufgenommen und auf eine Verkaufsflächenobergrenze von 270 qm beschränkt. Die Änderung erfolgt, um einen bereits ansässigen Textildiscounter planungsrechtlich abzusichern. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, Änderungen des Planteiles gehen mit der Änderung nicht einher. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher ohne Auswirkungen auf den Umweltzustand.

6.9 MONITORING

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher sind seitens der Gemeinde nach derzeitigem Sachstand keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen.

7. INHALTE DER 1. ÄNDERUNG

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Im Zuge der 1. Änderung wird folgende Festsetzung getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm zulässig.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch öffentliche und private Versorgungsträger gewährleistet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 hat keinen Einfluss auf die Situation der Ver- und Entsorgung.



9. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

20.09.2004	Aufstellungsbeschluss
24.11.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
07.02.-07.03.2005	Öffentliche Auslegung
18.04.2005	Satzungsbeschluss
29.04.2005	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Rechtskraft der Bebauungsplanänderung)

Oyten, den 11.05.2005


Bürgermeister

Cordes

