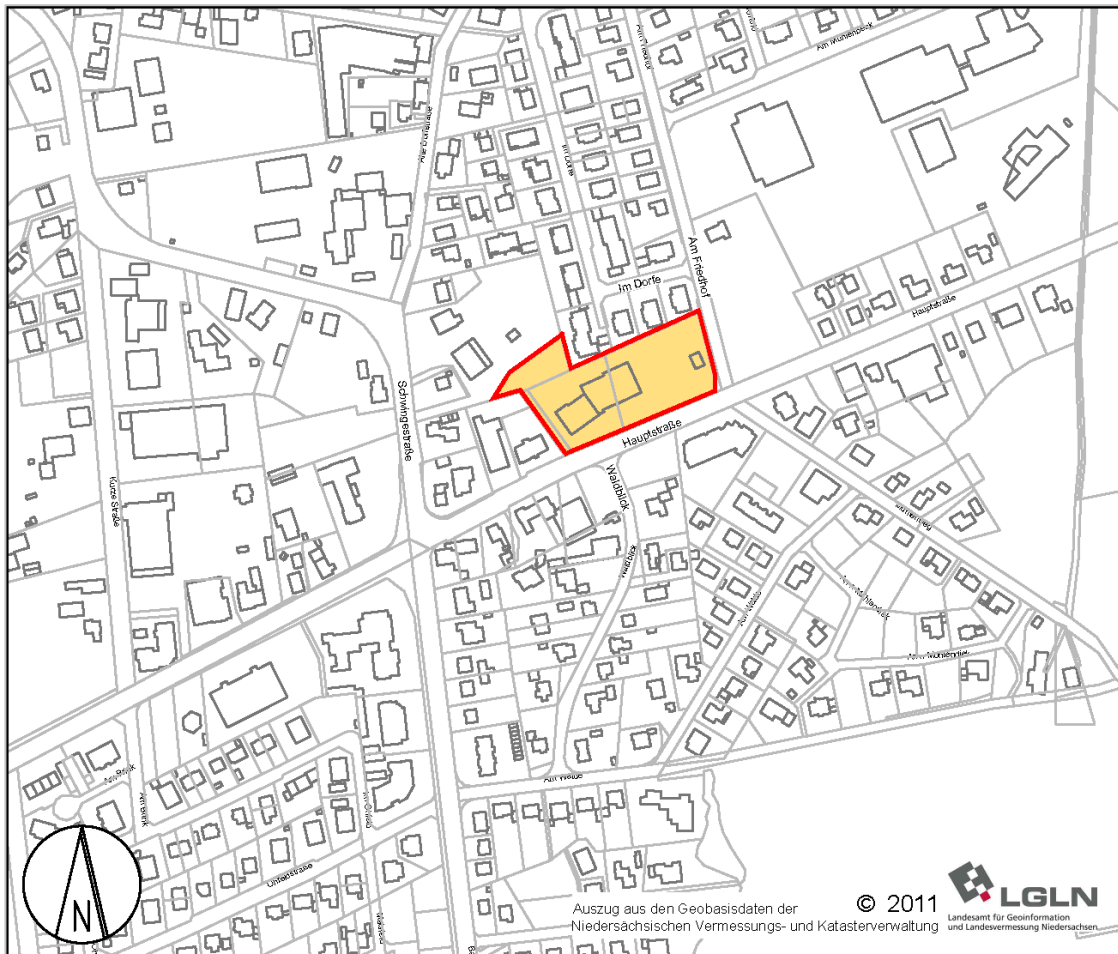


Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhof“ 4. Änderung, Fredenbeck mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Abschrift



Gemeinde Fredenbeck

Schwingestraße 1
21717 Fredenbeck
Tel.: 04149 – 91-0
Fax: 04149 – 91-20
info@fredenbeck.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
2. Lage und Bestandssituation	5
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
3.3. Fachplanerische Grundlagen	8
3.3.1. Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan	8
3.3.2. Natur und Landschaft.....	8
3.4. Benachbarte Bebauungspläne	10
4. Planinhalt und Abwägung.....	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	13
4.4. Grünordnung.....	14
4.5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	14
4.6. Verkehrliche Erschließung.....	15
4.7. Ver- und Entsorgung	16
5. Einzelhandelsverträglichkeit	17
6. Immissionsschutz	18
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	19
7.1. Bodenordnung.....	19
7.2. Kosten und Finanzierung	19
8. Flächenangaben	19

Anlagen:

- UVP-Vorprüfung, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, 11.06.2019
- Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Fredenbeck, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, 17.04.2018
- Schalltechnisches Gutachten für die Umstrukturierung eines Raiffeisen-Marktes an der Hauptstraße in 21717 Fredenbeck, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 07.06.2019

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2017

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass

Die RAISA eG betreibt in Fredenbeck zwei bedeutende Geschäftsstellen. Neben dem landwirtschaftlichen Standort am „Raiffeisenweg“ wird am Standort „Hauptstraße“ ein Raiffeisen-Markt mit Floristik und Kleinmotorik-Werkstatt sowie Tankstelle mit Waschhalle betrieben.

Die RAISA eG plant die Neustrukturierung des seit mindestens 1955 ständig bewirtschafteten Raiffeisen-Marktes an der „Hauptstraße“. Der Standort hat eine langjährige Tradition, ist ständig weiterentwickelt worden und soll aus Sicht des Betreibers auch zukünftig als wichtiger Standort zum Unternehmenserfolg beitragen.

In den letzten Jahren sind auch die Standorte in Fredenbeck von einem nicht unerheblichen Strukturwandel betroffen. Der Raiffeisen-Markt selbst durchlebt ebenfalls einen fortlaufenden Wandel und verändertes Kaufverhalten, auf das der Markt nun mit einem veränderten Angebot und Erscheinungsbild reagieren will. Daher sind umfassende bauliche Maßnahmen mit dem Ziel einer Neustrukturierung des Raiffeisen-Marktes geplant.

Dazu ist zunächst der Abbruch und Neubau des westlichen Teils des bestehenden Marktes vorgesehen. Im erweiterten Marktgebäude sollen neben den Verkaufsflächen ein Lager und Sozialräume untergebracht werden. Ein neues Tankstellen-Dach und ein östlicher Anbau für eine überdachte Freifläche sollen ergänzt werden. Die derzeitigen Verkaufs- und Lagerflächen sowie Sozialbereiche im sogenannten alten Rampenlager sollen komplett abgebrochen werden. Zukünftig werden alle Verkaufsflächen barrierefrei erreichbar sein. Unverändert erhalten bleiben sollen der östliche Teil des Markt-Gebäudes sowie die Waschhalle. Die Stellplatz-Anlage wird neu geordnet, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können. Unverändert bleibt hingegen die Lage der Zufahrten und der Anlieferungszone.

Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich des bestehenden Raiffeisen-Marktes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhof“, Fredenbeck, welcher für den Bereich des Plangebietes ein Dorfgebiet festsetzt. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle des Gemeindegebiets gemischte Bauflächen dar.

Im Zuge der geplanten Neustrukturierung und Modernisierung des vorhandenen Marktes soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.775 m² auf knapp 2.250 m² (jeweils ungewichtete Verkaufsfläche) vergrößert werden. Demnach erhöht sich die Verkaufsfläche um ca. 475 m². Da die Schwelle zur Großflächigkeit von mehr als 800 m² bereits im Bestand und auch durch die geplante Verkaufsfläche überschritten wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines entsprechenden sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 BauNVO sowie die Widerlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den geplanten Raiffeisen-Markt erforderlich ist (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls).

Um eine in städtebaulicher Hinsicht ortsverträgliche Nutzung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Planung sind in diesem Sinne insbesondere die Aspekte der Flächenversiegelung, der Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen sowie des Einfügens in das Ortsbild zu berücksichtigen.

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung, Modernisierung und Neugestaltung des vorhandenen Raiffeisen-Marktes am Standort Hauptstraße zur langfristigen Standortsicherung und zur Harmonisierung des Angebotes im regionalen Netz gleichartiger Raiffeisen-Märkte.

Dazu sind umfangreiche bauliche Maßnahmen sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Verringerung der Außenflächen vorgesehen.

Der geplante Raiffeisen-Markt soll sich an den in den letzten Jahren entstandenen Märkten (beispielsweise in den Gemeinden Harsefeld, Schneverdingen und Bremervörde) orientieren, d.h. sich als ein Raiffeisen-Markt im Sinne eines Fachmarktes mit entsprechender Beratungsqualität und Atmosphäre, barrierefrei und hell, energetisch sparsam (mit Photovoltaik-Eigenversorgung und Wärmerückgewinnung) sowie mit einem übersichtlich gestalteten Verkaufsbereich darstellen.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation im Inneren des Marktes sowie eine Umstrukturierung der Außenflächen, Verkehrsflächen und Nebennutzungen im Außenbereich die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll vor allem ein an den sich stetig vollziehenden Strukturwandel und die daraus resultierende Nachfrage-Situation angepasster Markt entstehen. Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine am geplanten Sortiment des Raiffeisen-Marktes orientierte bauleitplanerische Fassung des Standortes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhof“ 4. Änderung, Fredenbeck werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Raiffeisen-Marktes am Standort „Hauptstraße“ durch Schaffung der planerischen Voraussetzungen für umfangreiche Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen,
- Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die spezifische Versorgungsfunktion, um die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, die städtebauliche Ordnung und die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele zu sichern.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Fredenbeck hat daher am 22.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhof“ 4. Änderung gefasst.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung an der Straße „Im Dorfe“ und eine Grünfläche,
- im Westen durch Wohnbebauung (Hofstelle) an der Straße „Alte Dorfstraße“, gemischte Nutzungen (Volksbank, Polizeistation, Dienstleistungsgebäude) entlang der „Hauptstraße“ (Kreisstraße K1),
- im Süden durch gemischte Nutzungen (u.a. Wohnbebauung, Dienstleistungsgebäude u.a. mit Apotheke, gewerbliche Betriebe, u.a. Autohaus), entlang der K1,
- im Osten durch den örtlichen Friedhof an der K1 und der Straße „Am Friedhof“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 112/49, 112/11, 112/9 und 112/21 mit einer Gesamtfläche von ca. 8.735 m² (0,87 ha). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Titelblatt) und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist eine Nachverdichtung und Umstrukturierung bereits baulich intensiv genutzter Flächen innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Nachverdichtung und Umstrukturierung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zu a.) Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt, bei einer Plangebietsgröße von ca. 8.735 m² weniger als 20.000 m². Es wird hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angewendet.

Ein enger funktionaler, zeitlicher Zusammenhang zu benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen oder zu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen besteht nicht, mithin ist keine kumulative Wirkung erkennbar.

Zu b.) UVP-Pflicht und Beeinträchtigung von Schutzgütern

Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bedarf der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von 1.200 m² - 5.000 m² einer

allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG. § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) fordert für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen (Anlage 1 Ziff. 13).

Im Sondergebiet „Fachmarkt“ wird die Errichtung eines Fachmarktes mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² vorbereitet. Daher ist gemäß UVPG durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zu prüfen, ob eine UVP für den neuen Raiffeisen-Markt erforderlich ist.

Wenn die UVP-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB findet, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angewandt werden.

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Vorprüfung)

Aufgrund der genannten Sachverhalte wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt.¹

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass keine UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben besteht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Aufgrund der überschlägigen Prüfung wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Auch sind nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nachteilige Umweltauswirkungen, die im Bebauungsplan als abwägungsrelevant zu berücksichtigen wären, sind demnach nicht erkennbar.

Fazit

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Zudem ist die Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten; es bedarf also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind andere sich ggf. aufdrängende betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Ebenfalls sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind nicht zu erkennen.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Gehölze (Sträucher) am nördlichen Rand und der Einzelbäume entlang der K1 keine höherwertigen Strukturen auf. Die Randeingrünungen des Plangebietes und der Stellplatzanlage sowie der vorhandene Baum- und Gehölzbestand sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten.

¹ siehe anliegende UVP-Vorprüfung, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, 11.06.2019

Es besteht aufgrund der ausgeübten Einzelhandelsnutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als sehr gering einzuschätzen.

Da die geplanten Baumaßnahmen überwiegend auf bereits versiegelten und intensiv genutzten Flächen stattfinden sollen, kann auf artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 BNatSchG verzichtet werden. Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis zur gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um möglicherweise im Zuge der Baumaßnahmen erforderlichen Entfernungen von Gehölzen (z.B. auf der vorhandenen Stellplatzanlage) Rechnung zu tragen.

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sollten diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich von Fredenbeck an der K1, zum Rathaus an der „Schwingestraße“ und zu weiteren ortskern-typischen Nutzungen entlang der K1. Nördlich befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, südlich überwiegend gemischte Nutzungen. Östlich liegt das Gelände des örtlichen Friedhofs.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes und westlich gelegenen Nahversorgungsbereich (o.M.); Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Gebäudebestand des Raiffeisen-Marktes mit Marktgebäude, Tankstelle und Waschhalle geprägt. Der Baubestand des Marktgebäudes setzt sich aus mehreren, miteinander verbundenen Baukörpern zusammen. Die Gebäude sind flache, eingeschossige Baukörper mit flach geneigten Satteldächern und Flachdächern. Das Marktgebäude ist in Backstein-Bauweise errichtet. Daneben existieren überdachte Zapfsäulen (Tankstellendach) und ein freistehender LPG-Autogas-Tank sowie die Waschhalle in Zweckbauweise.

Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der nord-westlichen Ecke (Rasenfläche) und den Pflanzstreifen entlang der K1, auf denen sich einige hochstämmige Bäume befinden sowie die Eingrünungen der vorhandenen Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Siedlungsgefüges im Grundzentrum Fredenbeck der Samtgemeinde Fredenbeck. Fredenbeck wird gemäß RROP als einziges Grundzentrum in der Samtgemeinde Fredenbeck festgelegt. In Fredenbeck liegt der räumliche Schwerpunkt für die Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung. Die übrigen Ortschaften sind dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzen keine zugewiesene zentralörtliche Funktion. Dort ist die Entwicklung gemäß RROP auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Diese Planung dient der städtebaulichen Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandels-Standortes in der Gemeinde Fredenbeck. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des Strukturwandels im Bereich des Einzelhandels Rechnung getragen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

Raumordnerische Aspekte des Einzelhandels

Auf Ebene der Raumordnung wird bestimmt, dass

- Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Orten zu realisieren sind,
- Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen haben,
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch derartige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen,
- Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind,
- neue Einzelhandelsgroßprojekte mit benachbarten von der Ansiedlung betroffenen Gemeinden abzustimmen sind.

Die Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit der geplanten Neustrukturierung des Raiffeisen-Marktes ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben und unter Einbeziehung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Fredenbeck und durch eine gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel nachzuweisen, deren Ergebnisse - soweit erforderlich und zweckdienlich - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.

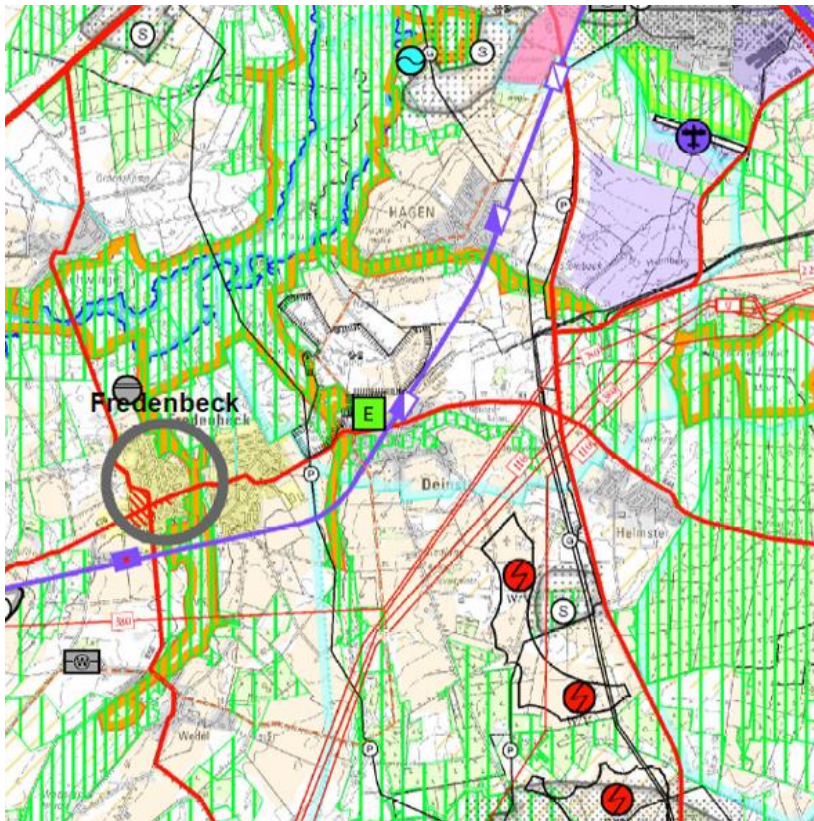


Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2013

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhof“ 4. Änderung, Fredenbeck ist im wirksamen FNP 2015 der Samtgemeinde Fredenbeck als gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbar südlich angrenzend wird eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (K1), nördlich ebenfalls gemischte Bauflächen, östlich eine öffentliche Grünfläche (Friedhof) und weiter südlich Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Konkret handelt es sich um ca. 0,87 ha, die bisher als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind und auf dem Wege der Berichtigung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“ angepasst werden sollen.

Die Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen der gemischten Bauflächen (M), der Wohnbauflächen (W) und der Grünfläche verträglich. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet weiterhin gewährleistet.

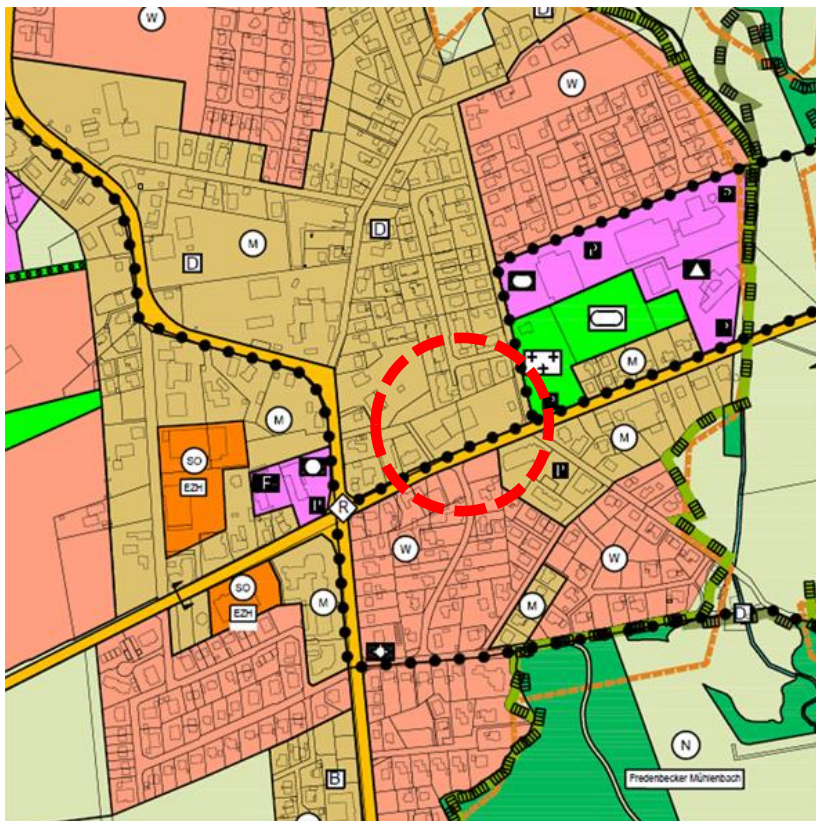


Abbildung 3: Ausschnitt FNP 2015 Samtgemeinde Fredenbeck

3.3. Fachplanerische Grundlagen

3.3.1. Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade (LRP 2014) weist als standortspezifische Aussage zu der Fläche des Plangebietes „Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation“ (ZK5) aus. Es sind keine Aussagen zu bedeutsamen Biotopen oder sonstigen schützenswerten Strukturen vorhanden. Als Biotop wird lediglich „Siedlungsbereich“ (X) angegeben. Insgesamt kann der Biotopbestand daher als von geringer bis sehr geringer Bedeutung gewertet werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

3.3.2. Natur und Landschaft

Boden

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Mittlere Gley-Braunerde“ zugeordnet werden. Durch die bereits genehmigte intensive gewerbliche Nutzung der Fläche sind Vorbelastungen des Bodens entstanden, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sind. Angesichts der seit Jahren auf der Fläche ausgeübten Nutzung und des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist durch die Planung jedoch von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen

gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Obwohl das Gebiet intensiv gewerblich genutzt wird, ist wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung in den intensiv genutzten Bereichen keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Hierbei kann im Übrigen auf die Genehmigungsebene verwiesen werden. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden K1, besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen Bauungsformen (verschiedene Typen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, Kleingewerbe), das Friedhofsgelände und die Infrastruktur (Gemeindestraßen, Kreisstraße).

Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber der geplanten Erweiterung zu bewerten, zumal die vorhandenen Gebäude im Plangebiet bereits seit Jahren Teil des Ortsbildes an dieser Stelle sind. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von nur allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Die Randeingrünungen und die Eingrünungen der Stellplatzanlage sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten. Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt, sodass auch in der näheren Umgebung erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden sind.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Altlasten / Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dem Grundstückseigentümer sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände, insbesondere nicht im Bereich der Tankstelle, bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie der Größenordnung des Raiffeisen-Marktes können im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten. Durch die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen ist bereits mit einer Vorbelastung der schutzwürdigen Wohnnutzungen, insbesondere im nördlichen Umfeld des Plangebietes, durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu rechnen.

Grundsätzlich soll durch die Anordnung der Gebäude des geplanten Marktes eine gewisse Abschirmung der umgebenden Nutzungen vor den im Plangebiet zu erwartenden Emissionen erreicht werden.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind jedoch auch bei einer Erweiterung des Marktes unverändert zu beachten. Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte wurde im Zuge der Planung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen (siehe unter Kap. 6 „Immissionsschutz“).

3.4. Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich südöstlich des Plangebietes existiert angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 I „Bei der Molkerei“, Fredenbeck und weiter westlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Am Rathaus“, Fredenbeck.

Ein enger funktionaler, zeitlicher Zusammenhang zu den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen besteht nicht, mithin ist keine kumulative Wirkung erkennbar. Auch befinden sich derzeit keine Bebauungspläne im engen funktionalen, zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung in Aufstellung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“** mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² festgesetzt.²

Das Sondergebiet dient der **Unterbringung eines Fachmarktes** mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie zentrenrelevantem Randsortiment. Dabei sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der für einen Raiffeisen-Markt typischen Sortiment-Gestaltung deutlich untergeordnet. Die Festsetzung einer Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf nur max. 10% der Gesamtverkaufsfläche ist nicht erforderlich, da sich der Standort des Marktes innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage befindet und das Integrationsgebot gemäß LROP-VO 2017 eingehalten wird.³

Es werden die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen, Futtermittel, landwirtschaftlicher Bedarf, Arbeits-, Jagd- und Funktionsbekleidung und Reitsport festgesetzt. Zudem werden die zentrenrelevanten Randsortimente Spielwaren, Haushaltswaren, Tiernahrung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitschriften festgesetzt und entsprechend der vorgesehenen Verkaufsflächen-Aufteilung auf insgesamt 520 m² Verkaufsfläche begrenzt. Dadurch werden die Erweiterungsmöglichkeiten auf die spezifische Versorgungsfunktion begrenzt und die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen, die städtebauliche Ordnung sowie die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele gesichert.

Ein Hinweis auf die geltende Fredenbecker Sortimentsliste wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Sicherung des Standortes durch dessen Neustrukturierung als Planungsziel im Vordergrund steht, werden die Nutzungen durch einen abschließenden Katalog zulässiger Nutzungen im Sondergebiet so zugeschnitten, dass eine städtebaulich oder marktseitig bedenkliche Entwicklung von vornherein ausgeschlossen ist. Durch den abschließenden Katalog der zulässigen Nutzungen sind alle anderen Nutzungen „automatisch“ ausgeschlossen.

Zusätzlich zu dem Fachmarktgebäude selbst sollen auch **Lagergebäude und -flächen** zulässig sein. Die Einrichtung von überdachten und nicht überdachten **Freiverkaufs- und Aktionsflächen** ist als Teil der Hauptnutzung im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus ist die mit dem Markt unmittelbar zusammenhängende Nutzung von **Sozial- und Büroräumen** zulässig. Dies schließt unter anderem Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen und Aktenlagerung ein.

Die bereits aktiv betriebene Tankstellen-Nutzung soll auch weiterhin möglich sein und in dem auch bislang bestehenden engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem

² Im Bebauungsplan wird der Begriff der Verkaufsfläche gemäß der folgenden Definition gebraucht: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentationen (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Flächen hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“

³ siehe anliegende gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Fredenbeck, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, 17.04.2018

Raiffeisen-Markt fortbestehen. Die bestehende Waschhalle ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Daher soll höchstens eine **Tankstelle mit Waschhalle** zulässig sein.

Über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die geplante Erweiterung des Raiffeisen-Marktes entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ermöglicht und innerhalb der erforderlichen Grundstücksgröße zur Abwicklung der funktionalen und betrieblichen Abläufe einer solchen Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich gesichert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH). Durch die gewählten Festsetzungen soll für den Bereich des Raiffeisen-Marktes eine städtebauliche Dichte ermöglicht und gesichert werden, die sich an den entlang der K1 angesiedelten Nutzungen (z.B. Autohandel östlich, Geschäftshäuser mit Stellplatzanlagen südlich und westlich) orientiert und sich der zentralen Lage entsprechend verträglich mit den umliegenden Nutzungen darstellt.

Die Grundfläche aller derzeit vorhandenen Gebäude im Plangebiet beträgt zusammen ca. 1.990 m². Nach der Umstrukturierung wird von einer Grundfläche für die Hauptnutzung (inkl. Fahrflächen der Anlieferung und der Waschhalle) von insgesamt ca. 4.235 m² ausgegangen.

Nach Angaben des Grundstückseigentümers wird sich der neu strukturierte Raiffeisen-Markt im Einzelnen aus folgenden Gebäuden / Anlagen und deren Grundflächen zusammensetzen:

- Hauptgebäude Raiffeisen-Markt mit ca. 2.740 m² (inkl. Verkaufsfläche, Lager, Sozial- und Aufenthaltsräume, überdachte Ausstellungsfläche)
- Ausstellungsfläche im Freien mit ca. 155 m²
- Tankstellendach mit ca. 195 m²
- bestehende Waschhalle mit ca. 80 m²
- Zufahrt / Fahrflächen der Anlieferung mit ca. 805 m²
- Zufahrt / Fahrflächen der Waschhalle mit ca. 415 m²

Die Summe der **Hauptnutzungen** beträgt **ca. 4.390 m²**. Bei einer Größe des Sondergebietes (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) von ca. 8.735 m² ergibt sich eine festzusetzende GRZ I von 0,33. Es wird ein Spielraum von ca. 585 m² für Abweichungen und zukünftige Erweiterungen zugerechnet, sodass sich die festgesetzte **GRZ** von **0,5** ergibt.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für Einzelhandelsbetriebe wie dem geplanten Raiffeisen-Markt mit ihrem besonders hohen Stellplatzbedarf reicht diese Regelung nicht aus.

Die geplanten **Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen** betragen **ca. 3.460 m²**. Zuzüglich der Grundfläche der Hauptnutzungen errechnet sich bei einer Größe des Sondergebietes von ca. 8.735 m² eine **GRZ II** von **0,898**.

Daher wird i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ im Sondergebiet „Fachmarkt“ durch die Grundflächen von baulichen **Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten** werden kann. Dabei wird ein Puffer von ca. 18 m² für geringfügige Abweichungen eingeräumt. Die gesonderte Überschreitungsregelung ist zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens zwingend notwendig, da die geplante Nutzung ohne die Schaffung der erforderlichen Stellplätze und Fahrflächen nicht zu realisieren ist.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei dem Fachmarkt um eine eingeschossige Bebauung handelt, kann auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ verzichtet werden.

Da nur eingeschossige Gebäude geplant sind, wird die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss (I)** festgesetzt. Dadurch soll auch ein übermäßiges, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindert werden. Das neue Hauptgebäude des Raiffeisen-Marktes soll auf einer Teilfläche durch ein Staffelgeschoss als Obergeschoss ergänzt werden, in dem die für den Betrieb erforderlichen Büro- und Sozialräume untergebracht werden.

Die geplanten **Gebäude sollen eine maximale Höhe von 12 m besitzen**. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf dieses Maß festgesetzt, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet sicherzustellen.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Entsprechend der geplanten baulichen Maßnahmen zur Umstrukturierung des Raiffeisen-Marktes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass zu den angrenzenden Nutzungen jeweils ausreichend bemessene Abstandsflächen eingehalten werden:

- Zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen (K1, Straße „Am Friedhof“) wird ein Abstand von jeweils 5 m eingehalten.
- Um den am westlichen Rand verlaufenden Weg freizuhalten, wird hier ein Abstand von 6 m eingehalten.
- Zu der Fläche der nordwestlich angrenzenden ehemaligen Hofstelle (Grünfläche) wird ein Abstand von 7 m eingehalten.
- Zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird ein erhöhter Abstand von 7 – 10 m eingehalten.

Im Sondergebiet dürfen bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, **Garagen und Carports** i.S.d. § 12 BauNVO **die Baugrenzen nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum und die seitlichen sowie rückwärtigen Bereiche freigehalten bzw. nicht zu stark eingeengt werden. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Raum für die Anordnung von baulichen (Neben-)Anlagen gewährleistet.

Ausgenommen von dieser Regelung bleibt die geplante Errichtung eines Vordachs an der rückwärtigen Seite des geplanten Marktgebäudes. Für die von dem geplanten Vordach überdeckte Fläche (mit „A“ gekennzeichnete Bereich) dürfen daher die Baugrenzen zur Errichtung des Vordachs überschritten werden. Das Vordach ist zur Abwicklung der betrieblichen Vorgänge an der Rückseite des geplanten Marktgebäudes notwendig.

Im Sondergebiet „Fachmarkt“ ist es notwendig, die für den großflächigen Betrieb erforderlichen Gebäudelängen zuzulassen. Daher wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der abweichend zur offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine den Entwicklungszielen angemessene Überbaubarkeit des Grundstückes mit einem Raiffeisen-Markt gewährleistet, gleichzeitig wird über die Begrenzung und Anordnung des ‚Baufensters‘ die Lage und Größe des Marktes entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und der geforderten Maßstäblichkeit sichergestellt.

4.4. Grünordnung

Zu berücksichtigen sind die **straßenseitig vorhandenen Einzelbäume**, die zur Eingrünung des Plangebietes erhalten bleiben sollen. Die Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

4.5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind einige Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude erforderlich. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Um eine das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sollen zulässig sein, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht vorgesehen. Mit dieser Regelung wird betont, dass die Einrichtung von Solaranlagen in besonderem Maße erwünscht ist. Gleichzeitig werden durch diese Regelung die bereits auf dem Marktgebäude installierten Solaranlagen auch planungsrechtlich gesichert.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen - insbesondere mit Wirkung auf die benachbarten Wohnnutzungen - ausgehen. Um diese zu vermeiden, sind bei Werbeanlagen Wechsellichteffekte und bewegliche Elemente nicht zulässig. Zudem werden sie in ihrer Lage, Größe und Anzahl beschränkt:

Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig. Werbeanlagen sollen nur unterhalb der Traufe zulässig sein, damit keine auf das Gebäude aufgeständerten Werbeschilder entstehen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Werbeanlagen werden an Wohnbebauung zugewandten Fassaden ausgeschlossen, um Störwirkungen für angrenzende Wohnnutzungen zu vermeiden.

Die entsprechende Fassadenseite darf keiner Wohnbebauung zugewandt sein. Je Fassadenseite dürfen maximal 4 % der Fassadenfläche für Werbeanlagen genutzt werden. Wird die sich jeweils ergebende Fläche an einer Fassadenseite nicht ausgeschöpft, kann sie an einer anderen Fassadenseite entsprechend addiert werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen die Fassadenflächen insgesamt nicht zu sehr dominieren und zugleich auch nicht höher als das Gebäude selbst angebracht werden. Die prozentuale Regelung für die zulässige Größe von Werbeanlagen dient dazu, dem Betreiber einen gewissen Spielraum zu lassen. Insgesamt können 4% der Wandabwicklung durch Werbeanlagen genutzt werden. Diese Begrenzung scheint angemessen, sodass Werbeanlagen am Gebäude insgesamt nicht zu sehr dominieren.

Von den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden durch andere Vorschriften zwingend vorgeschriebene Anlagen, wie die Preis-Ausschilderung und Tank-Hinweise der Tankstelle, sowie Imagebilder und Bezeichnungen oder Sortimentshinweise nicht berührt.

Einstellplätze

Um den Nachweis der für den Betrieb des Raiffeisen-Marktes erforderlichen Anzahl an Stellplätzen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass mindestens 65 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen sind (zur erforderlichen Anzahl an Stellplätzen siehe nachstehendes Kapitel). Weniger als die laut NBauO erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachweisen zu müssen, eröffnet für den Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit, großzügigere Abmessungen der einzelnen Stellplätze vorzusehen und dadurch ein modernes und kundenfreundliches bzw. attraktives Stellplatzangebot vorhalten zu können.

4.6. Verkehrliche Erschließung

Anbindung

Das Plangebiet wird über die K1 und die Straße „Am Friedhof“ erschlossen. Das Betriebsgelände kann von diesen Straßen aus angefahren werden. Ausreichende Sichtfelder (Anfahr-sicht) sind vorhanden.

Der Bereich an der K1 und an der Straße „Am Friedhof“ zwischen den geplanten bzw. bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrten zum Raiffeisen-Markt wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gesichert, um ein verkehrstechnisch ungünstiges, zu nahes Aneinanderrücken der Ein- und Ausfahrten an den Einmündungsbereich zu vermeiden.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage und den an der K1 vorhandenen Fuß- und Radwegen gut erschlossen.

Fahrrecht

Um die Erschließung der westlich angrenzenden Flurstücke 112/30 und 112/28 und der dortigen Nutzungen (Polizeistation, Praxis) weiterhin zu sichern bzw. nicht zu beeinträchtigen, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer dieser Flurstücke auf dem Wege-Flurstück 112/9 eingeräumt und durch Festsetzung gesichert. Das Geh- und Fahrrecht (Wegerecht) wurde bereits dinglich gesichert.

Stellplätze

Hinsichtlich der für den Betrieb des Raiffeisen-Marktes erforderlichen und gemäß § 47 NBauO zur Verfügung zu stellenden Einstellplätzen ist Folgendes festzustellen:

Grundsätzlich wären bei einem Stellplatz pro 10 - 20 m² Verkaufsfläche insgesamt 112,5 - 225 Einstellplätze gemäß den Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO nachzuweisen; diese Zahl kann aber aufgrund des tatsächlichen und geplanten Bedarfs aus folgenden Gründen deutlich unterschritten werden:

Raiffeisen-Märkte mit ihrem für sie typischen Sortiment haben eine andere Kundenfrequenz im Vergleich zu beispielsweise Lebensmittelmärkten und somit einen deutlich geringeren Bedarf an Stellplätzen. Im Jahr 2017 hatte der Raiffeisen-Markt in Fredenbeck insgesamt 102.365 zahlende Kunden. Dies sind durchschnittlich 341 Kunden pro Tag; samstags durchschnittlich 34 Kunden pro Stunde. Durchschnittlich sind ca. 11 Kunden zeitgleich im Markt. Bei Betrachtung der Stunde mit dem höchsten Kundenverkehr am umsatzstärksten Tag im Jahr (2017) ließen sich 105 Kunden pro Stunde und ca. 35 Kunden zeitgleich im Markt feststellen.

Unter Berücksichtigung der erweiterten Verkaufsfläche nach den Modernisierungsmaßnahmen kann mit einer Kundensteigerung von max. 30 % gerechnet werden. Bei Hinzurechnung

eines zusätzlichen „Sicherheitsaufschlags“ von 20 % (also zusammen 50 % Aufschlag) ergibt sich für die durchschnittliche Stunde an einem durchschnittlichen Tag ein Kundenaufkommen von 17 Kunden zeitgleich im Markt. Alle Werte sind ohne Berücksichtigung des Anteils an Kunden und MitarbeiterInnen, die den Markt zu Fuß oder mit dem Fahrrad frequentieren, zu sehen.

Für die stärkste Stunde sind künftig 55 Kunden zeitgleich im Markt zu erwarten (inkl. der genannten Aufschläge). Für die Mitarbeiter werden 10 Stellplätze hinzugerechnet. Es ergibt sich die festgesetzte Mindestanzahl an Einstellplätzen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die laut NBauO notwendige Anzahl an Einstellplätzen zu hoch angesetzt ist. Für den Raiffeisen-Markt in Fredenbeck sind 65 Einstellplätze (unter Berücksichtigung des Spitzenwerts der stärksten Stunde) ausreichend.

4.7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Grundstück ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Erweiterung ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehrlflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mindestens 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes maximal 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird durch Anschluss an das Regenwassersystem der Gemeinde gedrosselt abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung der Neubauvorhaben mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen

(Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Das Marktgebäude wird gegenwärtig über einen Gashausanschluss mit Erdgas versorgt. Dieser muss im Falle des Abrisses zurückgebaut und entsprechend der neuen Gebäudelinie angepasst verlegt werden.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger).

Ausreichende Flächen für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall- und Altpapier- und Altpapier- sowie gewerblichem Abfall und gelben Säcken auf den Grundstücken müssen von dem Grundstückseigentümer vorgehalten werden. An den Grundstücksgrenzen muss für die Bereitstellung der Abfallbehälter sowie für Sperrmüll genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als hinreichend gesichert angesehen.

Kampfmittelbeseitigung

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Ein entsprechender Hinweis, dass bei Baumaßnahmen die Fläche des Plangebietes vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderliche Luftbildauswertung wurde zwischenzeitlich bereits beauftragt.

5. Einzelhandelsverträglichkeit

Um die raumordnerische Zulässigkeit und die Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Neustrukturierung des Raiffeisen-Marktes zu überprüfen, wurde eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens im Rahmen der Planung durchgeführt.⁴ Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme werden im Folgenden wiedergegeben:

Die gutachterliche Stellungnahme ordnet den geplanten Raiffeisen-Markt als Betriebstyp „Fachmarkt“ ein.

Die Verkaufsflächen im Bestand und nach der aktuell vorliegenden Planung werden aufgeführt. Des Weiteren werden die geplanten Verkaufsflächen-Anteile der Fredenbecker Sortimentsliste zugeordnet und gewichtet. Im Ergebnis entfallen ca. 77 % des Raiffeisen-Marktes

⁴ siehe anliegende gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung eines Raiffeisenmarktes in Fredenbeck, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, 17.04.2018

nach der Erweiterung auf das Kernsortiment und die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente, d.h. zentrenrelevante Randsortimente sind deutlich untergeordnet.

Es wird dargelegt, dass sich der Raiffeisen-Markt derzeit vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Fredenbeck befindet. Die Erweiterungsfläche ragt geringfügig in ein Flurstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Grünfläche) hinein.

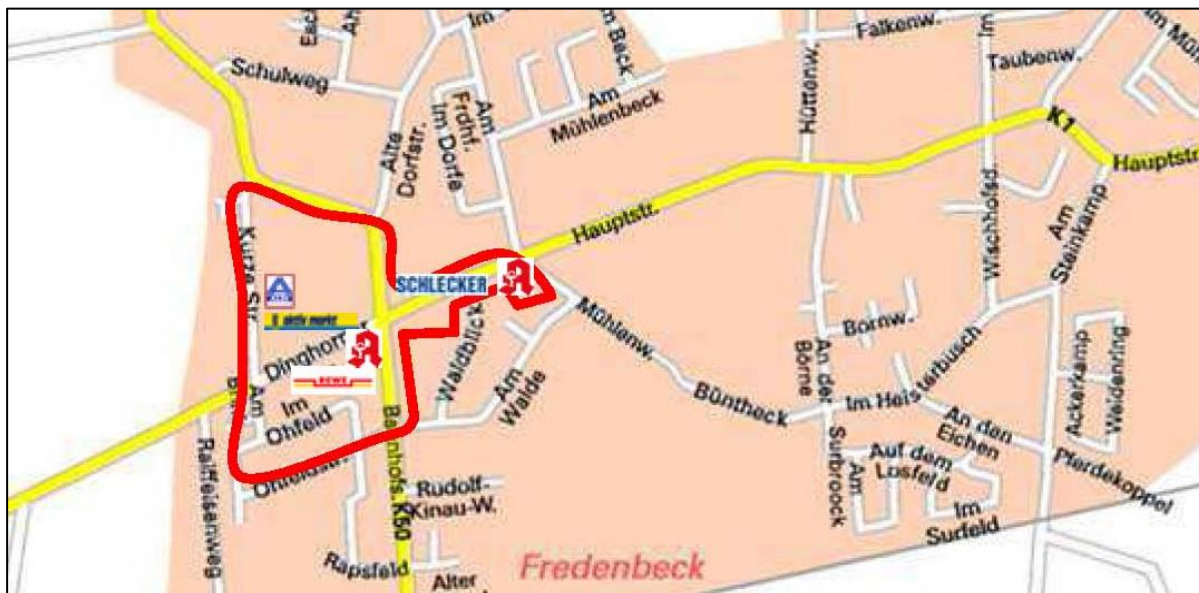


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Fredenbeck (nicht parzellenscharf), aus: Einzelhandelskonzept GMA, 2008

Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme wird dem Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot Rechnung getragen, das Beeinträchtigungsverbot erfüllt und somit dem Vorhaben die Einzelhandelsverträglichkeit bescheinigt. Zudem wird das Vorhaben als mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Fredenbecker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar bewertet.

Die Einordnung der Planung in die Entwicklungspotenziale von Fredenbeck sowie die detaillierte Bewertung der raumordnerischen Regelungen sind aus der Anlage ersichtlich.

6. Immissionsschutz

Die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Betriebsstandortes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Der Betrieb des Raiffeisen-Marktes darf dort nicht zu erheblichen Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für als Mischgebiete anzusprechende Flächen (und M-Flächen) mit 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber / nachts höhere Werte angesetzt werden als für als allgemeine Wohngebiete anzusprechende Flächen (und W-Flächen), bei denen die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts liegen.

Zur Überprüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit des geplanten Raiffeisen-Marktes wurde im Juni 2019 ein schalltechnisches Gutachten vom Büro T&H Ingenieure GmbH, Bremen erstellt.⁵ Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prognose werden im Folgenden wiedergegeben:

⁵ siehe anliegendes Schalltechnisches Gutachten für die Umstrukturierung eines Raiffeisen-Marktes an der Hauptstraße in 21717 Fredenbeck, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 07.06.2019

Die Berechnungen für die geplante Betriebserweiterung ergaben, dass die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden. Eine relevante, gewerbliche Vorbelastung kann aus sachverständiger Sicht ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für Immissionen aus dem Anlagenbetrieb, als auch für Immissionen aus dem betriebsbedingten Verkehr.

In der Nachtzeit, in der am und im Raiffeisen-Markt nicht gearbeitet wird, werden die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte ebenfalls an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten.

Damit kommt der geplante Betrieb des Raiffeisen-Marktes mit Tankstelle und Waschhalle den Anforderungen der TA Lärm nach und ist aus schalltechnischen Gesichtspunkten genehmigungsfähig.

Im Bebauungsplan sind somit Festsetzungen von Flächen, Maßnahmen, baulichen Anlagen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht erforderlich.

Ein Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten ist auch bei späteren Umbauten oder Erweiterungen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Fredenbeck entstehen durch die Planung keine Kosten. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

8. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet „Fachmarkt“ (=Geltungsbereich)	ca. 8.735 m ²

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Fredenbeck.