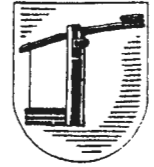


Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“

Stand : 30. Juni 2004

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen und Auswirkungen	2
2. Geltungsbereich	6
3. Planunterlage	6
4. Wesentliche Festsetzungen	6
5. Nachbarliche Belange	7
6. Ver- und Entsorgung	8
7. Verfassererklärung	8

Anlage : Schalltechnische Untersuchung

1. Grundlagen und Auswirkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Ortszentrum Stove" in seiner Sitzung am 05.03.2004 beschlossen. Darauf hin wurde die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung durchgeführt. In diesem Verfahren hatte der Landkreis Harburg Anregungen gegeben, die in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet wurden.

Planungserfordernis

Das Plangebiet überlagert den nördlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ . Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes ist nach den ursprünglichen Festsetzungen nicht möglich. Für die geplante bauliche Entwicklung ist daher die Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen hat sich die Gemeinde Drage für diesen Bebauungsplan folgende besonderen Ziele gesetzt:

Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Weiterentwicklung eines zentralen Kommunikationsortes, Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Vermeidung einer Zersiedelung von Landschaften durch Nutzung und Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche, Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft, insbesondere Schutz des Bodens und des Grundwassers.

Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet, ebenso wie die anderen angrenzenden Bereiche, als Mischfläche dar. Die geplante Festsetzung der baulichen Nutzung widerspricht damit nicht den Grundzügen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus dem FNP entwickelt.

Planungsziele

Mit der Bebauungsplanänderung soll ein ausreichender Rahmen für die Erweiterung des Selbstbedienungsmarktes zur Versorgung der umliegenden Gebiete geschaffen werden. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) festgesetzt. Aufgrund der Lage des Gebietes an einer Hauptverkehrsstraße wäre damit, sofern sich ein Bedarf ergibt, auch eine Ergänzung des geplanten Vorhabens durch eine weitere Nutzung, beispielsweise eines Dienstleistungsbetriebes, denkbar.

Die Gemeinde Drage hat im Jahr 1998 mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ die Grundlage für eine Zentrumsbildung mit Infrastruktur in Stove gelegt. Inzwischen ist das Grundstück 116/2 mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Im laufenden Betrieb des SB-Marktes hat sich herausgestellt, dass die vorhandene Verkaufsfläche für den nachgefragten Bedarf nicht ausreichend ist, so dass diese erweitert werden muss. Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, da die angestrebte Größe der Verkaufsfläche mit ca. 1.000 m² über der in einem Mischgebiet zulässigen Fläche liegt.

Aus diesem Grunde sollen für den Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verändert werden. Aus dem festgesetzten Mischgebiet soll Kerngebiet werden (Sporthalle, Schule, Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft), im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung der Änderungsfläche ist die Festsetzung eines Kerngebietes besser geeignet als eine Sonderbaufläche, da eine weitere Entwicklung des Ortszentrums von der Gemeinde Drage angestrebt wird (Ärzte, Dienstleistung etc.). Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 sowie der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 um baurechtliche Konflikte bei der weiteren Nutzung des Grundstücks zu vermeiden.

Hinsichtlich des Einzugsbereiches des Verbrauchermarktes kann auf eine inzwischen mehr als dreijährige Erfahrung zurückgegriffen werden. Die Kunden kommen vorwiegend aus dem Nahbereich, also aus Stove, Schwinde, Elbstorf und den genehmigten Campingplätzen am Stover Strand sowie aus Drennhausen, Drage und Hunden. Dies entspricht dem Drager Gemeindegebiet. Kundenbewegungen selbst innerhalb der Samtgemeinde Elbmarsch bleiben aus. Der nächste Lebensmittelmarkt in Marschacht liegt fast 5 km entfernt, nach Winsen bzw. Geesthacht sind jeweils ca. 8 - 10 km zurückzulegen.

Der jetzige Betrieb des Verbrauchermarktes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe, da er der einzige im Gemeindegebiet ist und in einem faktischen Kerngebiet liegt. Auch die geplante Erweiterung auf ca. 1000 m² Verkaufsfläche wird keine Auswirkungen haben, da die Kunden auch weiterhin aus dem Nahbereich kommen - allerdings wird durch das Vollsortiment eine hohe Kaufkraftbindung vor Ort erreicht. Der Markt diene bisher und wird auch nach der Erweiterung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. In der Samtgemeinde Elbmarsch befinden sich folgende weitere Einzelhandelsbetriebe : Penny-Markt in Marschacht, ca. 800 m² VK-Fläche, Spar-Markt in Marschacht mit ca. 500 m² VK-Fläche und Spar-Markt in Tespe mit ca. 810 m² VK-Fläche sowie ein Spar-Markt in Stove auf dem Campingplatz von 130 m² Verkaufsfläche. Dieser dient allein der Versorgung des Campingplatzes.

Aus folgenden Gründen bestehen Anhaltspunkte dafür, dass trotz einer neuen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² schädliche Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² nicht zu befürchten sind :

Der Markt befindet sich in einem faktischen Kerngebiet im Ortszentrum Stove, der bisher rechtskräftige Bebauungsplan trägt daher auch den Namen „Ortszentrum Stove“ , den die Gemeinde Drage bewusst als planerische Absicht gewählt hat. Im Juli 2000 wurde der Markt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 506 m² eingeweiht. Seit der Eröffnung hat der Markt eine stetige Umsatzsteigerung im zweistelligen Prozentbereich erzielt. Insbesondere an Wochenendtagen wird der Markt von Kunden überfüllt, gleichzeitig werden Artikel verlangt, die im derzeitigen Rahmen nicht mehr untergebracht werden können.

Es mangelt an Platz, bereits heute genügend Artikel des derzeitigen Sortimentes angemessen darzubieten, eine nötige und von den Kunden auch erwartete Sortimentserweiterung ist auf der vorhandenen Verkaufsfläche nicht mehr möglich. Insbesondere reicht der Platz für Getränke, Molkereiprodukte und Fleischwaren bei weitem nicht aus.

Um den Notwendigkeiten der Kundenwünsche nachkommen zu können und gleichzeitig für die Anforderungen der nächsten Jahre gerüstet zu sein, muss die Verkaufsfläche auf 1.000 m² erweitert werden, die Geschossfläche steigt damit auf ca. 1.500 m². Auswirkungen auf die bestehenden Mitbewerber in Marschacht, Tespe, Winsen und Geesthacht sind nicht zu befürchten, da der allergrößte Teil der Kunden aus der Gemeinde Drage und den Campingplätzen in Stove und Elbstorf kommt.

Die Erklärung für den unerwartet großen Markterfolg des Edeka-Marktes liegt in Unterschätzung der Nachfrage, die von den Campingplätzen ausgeht, wie die nachstehende Berechnung der Einwohnerzahl (= Kundenpotenzial für den Verbrauchermarkt) zeigt :

Einwohnerzahl Gemeinde Drage Mitte 2004 : ca. 3.700 EW
(mit den Baugebieten Stove, Krummer Weg)

Belegung der 3 Camping- Mobilheimplätze in Stove/Elbstorf :
ca. 1.200 Plätze, bei Vollbelegung 1.200 x 2,5 Plätze : 3.000 EW
Vollbelegung von Mai-August entspricht ca. 1.000 EW
entspricht 1.500 EW für ein Viertel des Jahres 375 EW

Ergibt eine Einwohnerzahl der Campingplätze von ca. 1.375 EW
Gesamteinwohner Gemeinde Drage ca. 5.075 EW

Von der hier angegeben Einwohnern leben fast 3.300 im unmittelbaren Einzugsbereich (2,5 km) des Verbrauchermarktes in Stove, nämlich in

Schwinde	1.010 EW
Stove	580 EW
Elbstorf	310 EW
Camping	<u>1.375 EW</u>
	3.295 EW

Im Bereich von 2 bis 5 km Entfernung leben in Drage und Drennhausen rund 1.100 Einwohner, im Ortsteil Hunden noch einmal ca. 670 Einwohner.

Die Bewohner der Campingplätze decken ihre Lebensmitteleinkäufe zu einem hohen Prozentsatz im Markt in Stove, dies Nachfragepotential wurde bei allen vorherigen Prognosen völlig unterschätzt.

Fazit:

Es ist gelungen, die Campinggäste in einem hohen Maß an die neue Einkaufsmöglichkeit in Stove zu binden. Damit die Kunden gehalten werden können und der letzte in der Gemeinde Drage verbliebene Kommunikationspunkt - insbesondere auch für ältere Mitbürger - erhalten bleibt, ist eine Verbreiterung des Sortimentes erforderlich. Die Zahl der verschiedenen Lebensmittelartikel soll von derzeit 8.000 auf 11.000 gesteigert werden - eine Erschließung des Non Food-Bereiches ist weder geplant noch beabsichtigt.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher nicht weiter betriebene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 integriert und damit ebenfalls abschließend behandelt werden.

Die vorhandenen Verkehrs- und Lagerflächen auf der Änderungsfläche sind für eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verbrauchermarktes nicht ausreichend dimensioniert.

Ab dem 1.1.2003 müssen bestimmte Einwegartikel - etwa Getränkeverpackungen (Dosen dgl.) vom Einzelhandel angenommen werden müssen. Angesichts der bisherigen Betriebsweise besteht Bedarf für zusätzlichen „Außenlagerungsbedarf“.

So wurde es erforderlich, ausserhalb des Gebäudes Lagerflächen für Leergut (Getränke) und für Abfälle (Papier, Verpackungen etc.) zu schaffen. Aufgrund der Struktur des SB-Marktes (Anlieferungs- und Lagerhaltungssituation, Erweiterungsmöglichkeiten auch für die Zukunft) kommt hierfür nur ein Standort östlich des Gebäudes in unmittelbarer Nähe der Anlieferung in Frage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ sehen bisher östlich des Lebensmittelmarktes eine öffentliche Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB) vor. Diese Darstellung widerspricht der geplanten Nutzung für die Lagerung von Leergut in einem Nebengebäude und von Abfällen in Metalleinzäunungen, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, um die angestrebte Nutzung zu erzielen.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die überplante Fläche für Anpflanzungen ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, so dass eine widersprechende Nutzung nicht vorliegt.

In der ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Jahre 2002 wurden vom Landkreis Harburg und Anwohnern Bedenken geltend gemacht, die zu Planänderungen führten. Auf dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes hat die Gemeinde Drage ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, welches der Begründung als Anhang beigefügt ist.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986,
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996
in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt sich aus den Flurstücksgrenzen des Flurstückes Nr. 116/ 2 der Gemarkung Stove

3. Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2003 (digitale Karte durch das Katasteramt Winsen/Luhe)

4. Wesentliche Festsetzungen

Der wesentlich Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ ist die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Bisher war als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei offener Bauweise festgesetzt.

Durch die 2. Änderung des B-Planes wird aus dem Mischgebiet Kerngebiet (MK) um die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Die offene Bauweise wird aufgrund der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten und Planungen der Gemeinde Drage im Hinblick auf eine Komplettierung des Ortszentrums Stove, z.B. durch Ärzte und sonstige Dienstleistungen aufgehoben. In Anbetracht der Kerngebietsqualität der Änderungsfläche wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 0,8 erhöht, um eine weitere Entwicklung des Ortszentrums auch nach der Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht zu gefährden. Eine weitere Einschränkung der Nutzung als durch § 7 BauNVO vorgegeben soll nicht erfolgen, da die Gemeinde Drage Eigentümerin der Änderungsfläche ist.

Weiterhin soll die 1. Änderung des B-Planes , die bisher nicht weiter betrieben wurde, in die 2. Änderung integriert werden.

Nach § 3.1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausserhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Es ist daher erforderlich, die vorhandene Baugrenze des Bebauungsplanes Nr.11 nach Osten zu erweitern, um die geplante Nutzung als Abstell- und Lagerfläche zu ermöglichen.

Die örtliche Bauvorschrift wird für den Teilbereich der Änderungsfläche der 2. Änderung aufgehoben, da das bestehende Gebäude ohnehin diesen Vorschriften nicht entspricht und der enge Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift die Schaffung eines städtebaulichen Mittelpunktes im Ortszentrum Stove entgegen stehen würde.

Für den durch die Inanspruchnahme von Flächen für das Anpflanzen und Bäumen und durch die Erhöhung der Bebaubarkeit (GRZ und GFZ) entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt über die Entsiegelung von asphaltierten Flächen im Bereich der ehemaligen Grundschule (Container) an der alten Sporthalle in Stove im Turnhallenweg in einer Größe von 320 m² sowie durch einen Kompensationsüberschuss aus den Bebauungsplanverfahren Nr.11 B „Erweiterung Ortszentrum Stove - Teil 2“ und Nr. 10 „Krummer Weg“. Auf der Flächen an der alten Turnhalle sind folgende Maßnahmen durchzuführen (Selbstbindung der Gemeinde Drage) :

- Die vorhandene Asphaltfläche wird abgebrochen und fachgerecht entsorgt
- Auf der Fläche ist eine Rasenansaat vorzunehmen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ werden nicht verändert.

5. Nachbarliche Belange

Durch die Planung werden nachbarliche Belange berührt. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde zur geplanten Erweiterung ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, welches der Begründung anliegt.

Ziel der Gemeinde Drage ist es, vorhandene Nutzungskonflikte zwischen dem Verbrauchermarkt einerseits und den Anwohnern andererseits aufzulösen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der unmittelbar betroffenen Einwohner vor Lärm und vor Sichtbelästigung durch Lagerung von Leergut und sonstigen Reststoffen ausserhalb des Gebäudes.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aktiver Schallschutz auch nach einer Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht erforderlich ist, alle Grenzwerte werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Um jedoch die faktisch vorhandenen Nutzungskonflikte zu lösen, wird der Sichtschutz auch im Bebauungsplan festgesetzt, die Beeinträchtigung der unmittelbaren Einwohner wird somit durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes nicht erhöht, sondern minimiert. Da eine Belieferung des Edeka-Marktes mit Sattelzügen nur von der Südseite erfolgen kann, wird ausnahmsweise eine Durchfahrt durch den Sichtschutzzaun zugelassen, die Durchfahrt muss durch ein Tor verschliessbar sein, die Belieferung ist hier auf Tageszeiten von 07:00 – 20:00 Uhr ausserhalb der Ruhezeiten beschränkt. Nach derzeitigem Stand erfolgt eine Belieferung von Süden zweimal pro Woche, so dass eine erheblich Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Bebauung nach Durchführung des Bebauungsplanes nicht erfolgt.

Entgegen der Empfehlung der schalltechnischen Berechnung hat sich die Gemeinde Drage in Abstimmung mit den südlichen Nachbarn des Verbrauchermarktes für eine Höhe von 2.00 Metern für den Sichtschutzzaun entschieden, um eine übermäßige Massivität des Zaunes und eine Schluchtenbildung zu vermeiden.

Um die weitere Nutzung auf dem Gelände des Edeka-Marktes nicht erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt eine Verschiebung der Baugrenzen nach Osten, um ausreichende Lagermöglichkeiten auch für die Zukunft zu sichern.

Die Erweiterung der Lagerfläche auf der Gebäudeostseite hat nicht zwingend die Zunahme von An- und Abfahrtsverkehr zur Folge. Dieser hängt ursächlich ab von der Menge der verkauften Ware. Die zusätzliche Lagerfläche soll vermeiden, dass das Flaschenleergut mehr als einmal über den Hof bewegt wird. Die Lärminderung und das unauffällige Verstauen der Kisten wie auch das Verdecken der notwendigen Behälter ist das Ziel, um die akustische und optische Wahrnehmung der Nachbarn möglichst gering zu halten.

Auf der östlichen Grenze des Flurstückes 116/2 hat die Gemeinde Drage inzwischen einen Wall mit einer Höhe von ca. 1.80 m angelegt, der inzwischen mit Büschen und Sträuchern bewachsen ist und somit etwaige Konflikte mit der Wohnbebauung Stover Straße Nr. 74 minimiert. Auch hier lässt sich eine weitere Verbesserung durch die Herstellung eines Sicht- und ggf. Lärmschutzes erzielen.

Die Lagerfläche und insbesondere die nicht genehmigte Fertigteilgarage wurden seinerzeit von dem Vorpächter des Edeka-Marktes errichtet, um die Anwohner der Grundstücke Meyns Hof 3 a-i vor dem Anblick der leeren Behälter zu schützen wie auch den Transport von klapperndem Leergut zu vermindern. Im Laufe des Betriebes des Edeka-Marktes hat sich herausgestellt, dass die hier in Anspruch genommen Flächen für den täglichen Ablauf zwingend erforderlich sind und somit auch baurechtlich abgesichert werden sollen. Durch die Herstellung des Sichtschutzes im Zuge der Erweiterung des Edeka-Marktes werden die Anwohner zusätzlich geschützt. Inzwischen ist die ursprünglich sehr unbefriedigende Situation für die südlichen Anlieger durch den neuen Pächter weiter verbessert worden. Die Gemeinde ist bestrebt, die Situation weiter zu optimieren und schafft durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortszentrum Stove“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür.

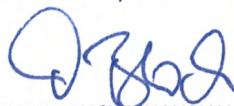
6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, so dass die Erschließung gesichert ist.

7. Verfasserklärung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Ortszentrum Stove" wurde ausgearbeitet von Architekt Dipl.-Ing. Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 30.06.2004



.....
(Dipl.-Ing. Thomas Block)