

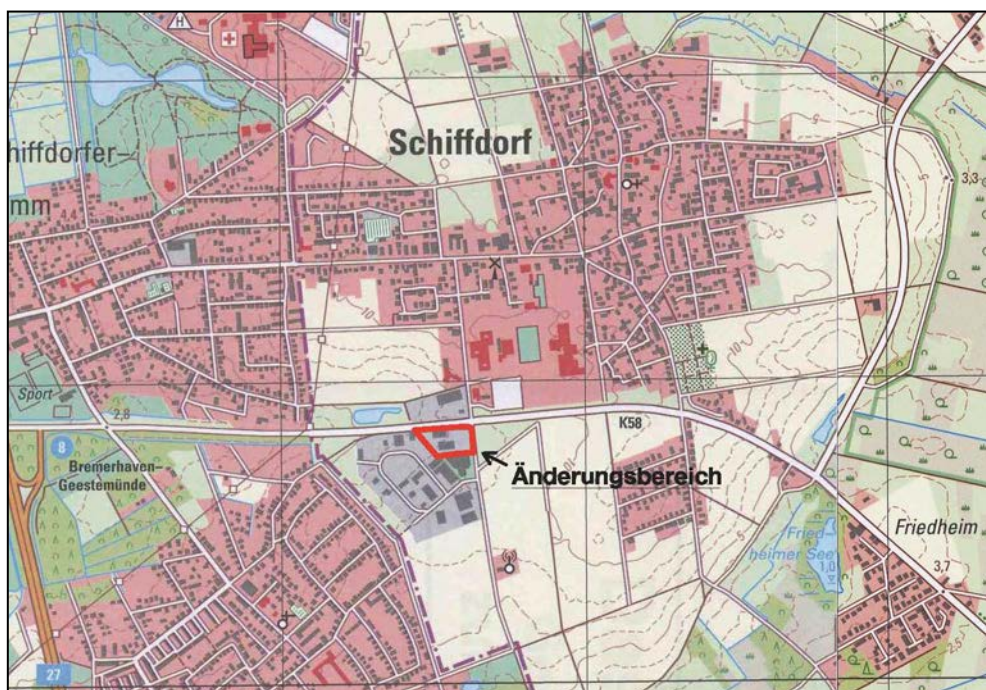
Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplanes Nr. 26

„Gewerbegebiet Schiffdorf“

3. Änderung



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

Begründung

Entwurf

Stand 26.06.2015

Inhaltsverzeichnis Seite

Begründung

1	Anlass und Ziele des Verfahrens	3
2	Raumordnung und Landesplanung	4
3	Flächennutzungsplan (64. Änderung)	5
4	Inhalte der 3. Änderung des B-Planes Nr. 26	5
5	Auswirkungen der Planung	6
6	Sonstiges	7

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller

Städteplaner Architekt Hamburg

www.brockplan.de

1. Anlass und Ziele des Verfahrens

(1) Die vorliegende 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ steht im direkten Zusammenhang mit der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“. Außerdem wird zu beiden B-Plan-Änderungen auch der Flächennutzungsplan als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert, und zwar als 63. FNP-Änderung für den Bereich „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ und als 64. FNP-Änderung für den Bereich „Gewerbegebiet Schiffdorf“.

(2) Anlass des Verfahrens ist die geplante Standortverlagerung des ALDI-Marktes vom bisherigen Standort im Gewerbegebiet Schiffdorf etwas weiter nach Norden, zu einem Grundstück westlich neben dem bestehenden Edeka-Markt an der Sellstedter Straße (K58). Mit dieser Verlagerung soll zugleich die Verkaufsfläche von bisher 800 m² auf 1.000 m², mit einer Option auf 1.200 m², angehoben werden. Den geplanten Veränderungen liegt ein neues zeitgemäßes Shopdesign-Konzept zu Grunde, das ALDI erst vor wenigen Jahren entwickelt hat und seitdem nach und nach in den einzelnen Filialen umsetzt.

(3) Mit der Verlagerung des Marktes entspricht die Gemeinde Schiffdorf den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung an Warenangebote, Warenpräsentation, Einkaufskomfort und nicht zuletzt an die Aufenthaltsqualitäten der städtebaulichen Räume. Unter anderem benötigen die Supermärkte zukünftig breitere Gänge zwischen den Regalen, eine gesteigerte Diversifikation der Waren, räumlich attraktive Standorte und insgesamt ein verbessertes Erscheinungsbild, auch im Bereich der Kundenparkplätze.

(4) Der derzeitige Standort des ALDI-Marktes südlich an der Sellstedter Straße (K58) im „Gewerbegebiet Schiffdorf“ entspricht den o. g. Anforderungen aus heutiger Sicht nicht mehr. Aus diesem Grunde hat sich die Geschäftsleitung von ALDI zu einer Standortveränderung/-verbesserung entschlossen und dazu ein nahegelegenes Grundstück nördlich an der K58 neben dem vorhandenen Edeka-Markt mit dem Ziel erworben, dort ein neues und ansprechenderes Marktgebäude mit einem attraktiveren Umfeld zu errichten. Damit soll vor allem den Interessen der Bürger von Schiffdorf als Kunden des Discounters entsprochen werden.

(5) Durch die Umsiedlung des ALDI-Marktes werden die grundzentralen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Schiffdorf verbessert. Nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb der Gemeinde wie auch bezogen auf die Nachbargemeinde Bremerhaven sind nicht zu erwarten, da kein über die Kaufkraft hinausgehendes Warenangebot geschaffen wird und im Übrigen lediglich eine Verlagerung des bestehenden Marktes vorgenommen wird. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist dabei nicht maßgeblich. In diesem Zusammenhang hat die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum (IHK) eine so genannte "Vollversorgungs-Berechnung" als hilfsweise Verprobung des Grundbedarfes in Schiffdorf aufgestellt (s. a. Seite 4).

(6) Gemäß den beschriebenen Planungszielen findet zeitgleich zur hier vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ und der 64. FNP-Änderung auch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ parallel mit der 63. FNP-Änderung zur bauleitplanerischen Vorbereitung des geplanten neuen ALDI-Standortes nördlich an der K58 statt.

2 Raumordnung und Landesplanung

(1) Gemäß dem RROP des Landkreises Cuxhaven kommt Schiffdorf als Grundzentrum eine besondere Nahversorgungsfunktion zu, was eine Konzentration von Versorgungsstrukturen beinhaltet. Bei der Entwicklung dieser Versorgungsstrukturen müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot; RROP 2.3.03) und es heisst weiter: Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot; RROP 2.3.08).

(2) Aufgrund dieser raumordnerischen Anforderungen macht die Ansiedlung großflächiger Einzelandsprojekte in der Regel eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, die im vorliegenden Fall jedoch zunächst verzichtbar erschien, da es sich hier um eine Verlagerung des ALDI-Marktes mit einer verhältnismäßig geringen Erweiterung bis auf eine max. Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² handelt. Verkaufsflächenerweiterungen können aber grundsätzlich in die gemeindlichen und nachbarlichen Einzelhandelsstrukturen eingreifen und mit nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungssituation verbunden sein. Deshalb hat die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum (IHK) eine so genannte "Vollversorgungs-Berechnung" als hilfswise Verprobung des Grundbedarfes in Schiffdorf aufgestellt.

(3) Für die Berechnung hat die IHK Erhebungen des EHI Retail Institute (Köln) sowie der GfK SE (Nürnberg) auf der Basis von Trade Dimensions (2013) und der BBE (2013) zu Grunde gelegt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass bei einem Vollversorgungsgrad zwischen 80 und 85 Prozent zusätzliche Verkaufsfläche im periodischen Bereich in die bestehenden Strukturen eingreifen könnte. Im Ergebnis haben die Berechnungen der IHK mit einem ermittelten Vollsorgungsgrad von 75 % einschließlich der Erweiterung der VK von ALDI ergeben, dass die Vollversorgung in Schiffdorf für den Grundbedarf sowohl im Bestand, als auch nach der geplanten Erweiterung noch nicht ausgelastet ist. Das Vorhaben ist somit städtebaulich und raumordnerisch tragfähig.

(4) Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen raumordnerischen Anforderungen muss mit der Verlagerung des ALDI-Marktes auch die Zulässigkeit von eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels am bisherigen Standort ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck wird für den bisherigen Standort zeitgleich das Verfahren zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ mit der 64. FNP-Änderung als Parallelverfahren durchgeführt.

(5) Eine konkrete Nachnutzung dieses Standortes für ein anderes großflächiges Warenangebot ohne Lebensmittel liegt allerdings noch nicht vor und kann somit hinsichtlich seiner Verträglichkeit auch nicht geprüft werden. Aus diesem Grunde wird für das ALDI-Grundstück die Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vollständig aufgehoben und dem ursprünglichen B-Plan entsprechend, mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes, wiederum als Gewerbegebiet festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen werden aus dem bisher rechtskräftigen B-Plan übernommen und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang korrigiert, ergänzt bzw. geringfügig redaktionell überarbeitet. Für den benachbarten Partienmarkt bleibt die Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (SOGEH) erhalten, wobei jedoch ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit der 3. Änderung des B-Planes ausgeschlossen wird. Damit wird den Anforderungen der Raumordnung entsprochen.

3 Flächennutzungsplan (64. Änderung)

(1) Mit der 1. Änderung des B-Planes war im Jahr 2002 auch die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) als Parallelverfahren durchgeführt worden. Mit dieser 41. FNP-Änderung wurde der bis dahin im wirksamen FNP als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Bereich in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel umgewandelt. Damit stellt der wirksame FNP derzeit keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die geplante 3. Änderung des B-Planes im Bereich des ALDI-Grundstückes dar und mit der B-Plan-Änderung muss nunmehr auch der FNP erneut geändert werden. Zu diesem Zweck wird die 64. FNP-Änderung als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

(2) Aufgrund der geplanten Wiederherstellung der Nutzungsart in Anlehnung an die ursprüngliche Nutzung als Teil des Gewerbegebietes Schiffdorf wird der Bereich des ALDI-Grundstückes nunmehr erneut als „Gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zusätzlich sind mehrere Richtfunkverbindungen gekennzeichnet. Der Änderungsbereich der 64. FNP-Änderung liegt im Bereich der Richtfunkverbindung von der überregionalen Funkübertragungsstelle Schiffdorf 2 (Buschstücke) zu den Endstellen Bremerhaven und Dorum. Danach sind innerhalb des Schutzbereiches Gebäudehöhen von maximal 62 m zulässig.

(3) Weitere Darstellungen enthält die 64. FNP-Änderung nicht. Für das Grundstück des Partienmarktes (Flurstück Nr. 226/1) ergibt sich im FNP keine Änderung. Dort bleibt die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (SO_{Handel}) weiterhin wirksam.

4. Inhalte der 3. Änderung des B-Planes Nr. 26

(1) Den Zielen der Planung und der Raumordnung entsprechend soll großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 zukünftig unzulässig sein. Das betrifft somit auch das Grundstück des Partienmarktes (Flurstück Nr. 226/1). Für das ALDI-Grundstück (Flurstück Nr. 226/2) soll großflächiger Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die ursprüngliche Nutzung als Teil des Gewerbegebietes Schiffdorf erneut als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Zusätzlich zu diesen zeichnerischen Festsetzungen gilt für das Sondergebiet folgende textliche Festsetzung Nr. 1: „Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{GEH}) dient ausschließlich der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Zulässig ist ein Sonderpostenmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m². Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes SO_{GEH} beträgt insgesamt 1.200 m²“.

(3) Im Übrigen wurden Festsetzungen der vorangegangenen Änderungen übernommen. Insbesondere die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes, die wiederum auf den Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes von 1994 beruhen, liegen der 3. Änderung zu Grunde und wurden lediglich geringfügig redaktionell überarbeitet. Des Weiteren wurde aus der 2. Änderung des B-Planes der Ausschluss von „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie für „Vergnügungsstätten“, die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, als textliche Festsetzung Nr. 8 übernommen.

5. Auswirkungen der Planung

(1) Das geplante Vorhaben umfasst neben der Standortverlagerung von ALDI auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² an dem neuen Standort nördlich an der K58. Sowohl die Verlagerung als auch die Erweiterung der Verkaufsfläche sind dem neuen zeitgemäßen Shopdesign-Konzept geschuldet, das ALDI erst vor wenigen Jahren entwickelt hat und seitdem nach und nach in den einzelnen Filialen umsetzt. Eine erhebliche Ausweitung des Sortiments ist damit nicht verbunden. Somit ergeben sich auch keine Konflikte mit der überörtlichen Planung, insbesondere mit den Bestimmungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes RROP des Landkreises Cuxhaven.

(2) Mit der Verlagerung des ALDI-Marktes in diesem engen räumlichen Zusammenhang und der Umwandlung des bisherigen Standortes als Gewerbegebiet wird der großräumig gewerblich genutzte Bereich mit dem „Gewerbegebiet Schiffdorf“ und dem „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ insgesamt gestärkt. Das Altgrundstück von ALDI bietet nach dem Umzug die Möglichkeit für die Niederlassung neuer Gewerbebetriebe oder eine Standortverbesserung-/erweiterung bereits in Schiffdorf ansässiger Unternehmen, ohne dass dafür neue Gewerbestandorte entwickelt werden müssten. Auswirkungen baurechtlicher Art auf den Parteienmarkt und das verbleibende Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ergeben sich nicht. Der Vorteil, der sich bisher für den Parteienmarkt aus der Nachbarschaft und dem durch ALDI induzierten Publikumsverkehr ergeben hat, wird jedoch zukünftig entfallen.

(3) Mit der Verlagerung des ALDI-Marktes wird auch der Ziel- und Quellverkehr des Marktes verlagert. Der allgemeine Ziel- und Quellverkehr im Gewerbegebiet wird somit zunächst abnehmen, aber in Zusammenhang mit der späteren Nachnutzung wieder zunehmen. Dazu sind aber noch keine belastbaren Prognosen möglich, es ist aber davon auszugehen, dass der Umfang des bisherigen Ziel- und Verkehrs von ALDI nicht übertroffen wird. Der Verkehr im Gewerbegebiet wird also voraussichtlich nicht zunehmen. Dagegen wird Verkehr im gesamten Raum mit dem Gewerbegebiet und mit Edeka und ALDI nördlich an der K58 etwas zunehmen. Vorteilhaft wirkt sich das Vorhaben vor allem für die Schiffdorfer Kunden des ALDI-Marktes aus, da sie zukünftig die K58 nicht mehr überqueren müssen. Möglicherweise entfällt damit auch die eine oder andere Einkaufsfahrt mit dem Pkw. Die Verlagerung hat somit positive Auswirkungen durch die Verkürzung der Wege und durch die Reduzierung des mit dem Straßenverkehr verbundenen Unfallrisikos.

(4) Hinsichtlich der allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist vor allem das Schutzgut Mensch zu betrachten, da die Schiffdorfer Kundschaft von ALDI zukünftig nicht mehr die K58 überqueren muss. Des Weiteren hat das geplante Vorhaben unmittelbare Auswirkungen für Natur und Landschaft am geplanten neuen Standort nördlich an der K58, da dort bisher unbebautes Grünland für den Bau des neuen ALDI-Marktes in Anspruch genommen wird und auch Eingriffe die dort vorhandenen Gehölzbestände unvermeidlich sind. Diese umweltrelevanten Eingriffe werden jedoch ausschließlich im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ behandelt. Ein direkter Bezug zu den Veränderungen im Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 liegt nicht vor, obwohl dieses Verfahren eine Voraussetzung für die Verlagerung darstellt.

(5) Bezogen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 besteht aufgrund der Nutzungsänderung keine nennenswerte Umweltrelevanz. Die bestehende bauliche Nutzung des ALDI-Grundstückes schöpft die baurechtlichen Möglichkeiten des B-Planes bereits vollständig aus. Aus der Änderung des B-Planes bzw. durch eine neue zukünftig zulässige Nachnutzung sind keine Eingriffe in die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB erwarten. Ein Umweltbericht speziell für diesen Bereich ist daher nicht erforderlich.

6 Sonstiges

Verfassererklärung

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Anerkannt

Gemeinde Schiffdorf

Schiffdorf, den
(Der Bürgermeister)