

Gemeinde Ritterhude

Landkreis Osterholz



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (9. FNP-Änderung) ist rd. 0,4 ha groß und schließt südöstlich an die bestehende Stellplatzanlage des Einkaufszentrums der Ortsmitte Ritterhude in der Riesstraße an.

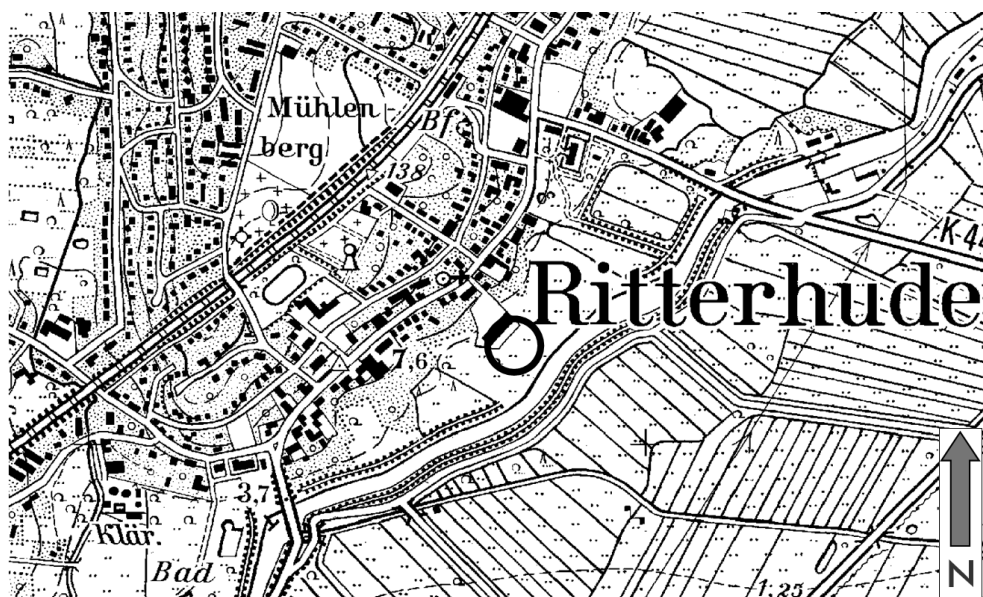


Abb. 1 Lage Plangebiet (schwarze Kreislinie) im Ortsteil Ritterhude (ohne Maßstab)

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Ritterhude hat sich das Ziel gesetzt, den zentralen Versorgungsbereich der Riesstraße durch die Schaffung einer neuen Ortsmitte zu stärken. Mit der Realisierung des vom Gemeinderat Ritterhude am 24. September 2015 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 47 „Ortsmitte“ wurde die Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungskonzepts zwischenzeitlich umgesetzt. So haben ein Verbrauchermarkt mit Bäckerei, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, zwei Fachgeschäfte sowie eine Apotheke eröffnet. Zudem findet einmal wöchentlich der Wochenmarkt auf dem Marktplatz statt. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Riesstraße sowie zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs wurde über eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 47 ein Stellplatzschlüssel für die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe angesetzt, der eine geringere Anzahl an Stellplätzen gegenüber den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässt (vgl. Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zum § 47 NBauO). So wurden 180 Stellplätze in der Ortsmitte errichtet.

Aufgrund der hohen Frequentierung der Ortsmitte ist jedoch festzustellen, dass an mehreren Wochentagen die Stellplatzanlage nicht ausreicht und durch Parksuchverkehre der Verkehrsfluss behindert wird. Dies wirkt sich auch nachteilig auf die Verkehrssicherheit inner-

halb der Stellplatzanlage aus. Vor diesem Hintergrund soll die Stellplatzanlage in südöstlicher Richtung vergrößert werden. Mit der Erhöhung des Stellplatzangebotes soll dem zunehmenden Parksuchverkehr entgegengewirkt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Stellplatzanlage der Ortsmitte Ritterhude um 78 Stellplätze. Hierzu soll die Stellplatzanlage in ihrem südöstlichen Bereich umgebaut und um ca. 7 m bis 8 m verlängert sowie an ihren Schmalseiten (nordöstlich und südwestlich) arrondiert werden. Da die Verlängerung der bestehenden Stellplatzanlage über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ortsmitte“ hinaus geht und somit in den Außenbereich nach § 35 BauGB ragt, ist das Planungsrecht zu ändern. Dies soll über die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 47a „Erweiterung Ortsmitte um Stellplatzflächen“ erfolgen. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritterhude stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Da der Bebauungsplan Nr. 47a "Ortsmitte" nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden konnte, wurde die 9. FNP-Änderung durchgeführt.

Entsprechend der o.g. Zielsetzungen wird in der 9. FNP-Änderung die Erweiterungsfläche für die Stellplatzanlage der Einzelhandelsflächen als "Sonderbaufläche Einzelhandel" dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit zwischen 12.10.2020 und 6.11.2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung das sogenannte Scopingverfahren durchgeführt, in welchem die zu beteiligenden Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollen. Vorgebracht wurden Aspekte und Hinweise zum Kampfmittelverdacht, zur Deichsicherheit, zu Altlasten, zum Bodenschutz, zur Qualität des Landschaftsbildes, zu umliegenden Biotopen, zur Kompensationsfläche und zur Ausgleichsmaßnahme. Die genannten Umweltbelange wurden berücksichtigt, indem zum Bebauungsplan 47a „Erweiterung Ortsmitte um Stellplätze“ eine Umweltprüfung durchgeführt wurde und ein Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag erstellt wurde. Es wurden eine Luftbildauswertung und eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Für die Deicherreichbarkeit wird eine Dienstbarkeit eingetragen. Vorgaben zur Geländeprofilierung werden in den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 47a „Erweiterung Ortsmitte um Stellplätze“ aufgenommen.

Für die Erschließung und zum Immissionsschutz wurden jeweils die vorhandenen Fachplanungen geprüft und Stellungnahmen der Gutachterbüros eingeholt. Diese wurden mit den Fachbehörden abgestimmt und in die Bauleitplanung integriert. Die weiteren Scoping-Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Umweltbelange wurden in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung der Planung, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Aussagen zu Planungsalternativen sowie eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit zwi-

schen 12. Oktober 2020 und 6. November 2020, parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

In der Zeit vom 03.01.2022 – 02.02.2022 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Sie erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 47a „Erweiterung Ortsmitte um Stellplätze“. Es wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingereicht. Diese bezog sich im Wesentlichen auf den Wunsch einer übergeordneten Rahmenplanung für die Fläche zwischen Goethestraße, Dammstraße, Hammedeich und einer Verbindungslinie von der Goethestraße entlang der Rathausstraße und des Grundstücks Altes Pastorenhaus bis zur Hamme unabhängig von der geplanten Stellplatzenerweiterung. Explizite Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Darstellungen der FNP-Änderung erfolgten nicht. Änderungen an den Zielsetzungen der Planung sowie den Darstellungen der 9. FNP-Änderung haben sich nicht ergeben.

Die formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 47a „Erweiterung Ortsmitte um Stellplätze“. Die Stellungnahmen aus dieser Beteiligung bezogen sich auf einen Kampfmittelverdacht, den Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche, die Kompensationsmaßnahmen, die Bedeutung des „Entwicklungsbereichs Aue“ für das Landschaftsbild und das Landschaft erleben. Die vorgebrachten öffentlichen wie auch privaten Belange wurden in die Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Änderungen an den Darstellungen der 9. FNP-Änderung haben sich hierdurch nicht ergeben.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Planungsalternativen geprüft worden. Durch die Planung sollen die Voraussetzungen zur Schaffung weiterer Stellplätze für den Einzelhandel als Ergänzung zur vorhandenen Stellplatzfläche geschaffen werden. Daher wird ein Standort in der Nähe des Einzelhandels benötigt. In der näheren Umgebung des Einzelhandels befindet sich keine Fläche, die genügend Raum für die benötigte Anzahl an Stellplätzen bietet und über die Voraussetzungen für eine Stellplatzanlage verfügt.

Im Ergebnis stellt das Plangebiet als Erweiterung der vorhandenen Stellplatzfläche den geeigneten Standort für eine Stärkung und zukünftige Verdichtung des zentralen Versorgungsbereichs dar. Eine vergleichbare Alternative ist nicht vorhanden. So ist für die Erweiterung der Stellplatzflächen für den Einzelhandelsstandort eine Inanspruchnahme von Teilflächen der Hammewiesen ("Flussaue") unumgänglich, da ansonsten keine Stellplätze errichtet werden können. Durch die Anordnung einer Maßnahmen- und Grünfläche mit Anpflanzungen am Südrand des Plangebietes wird jedoch eine landschaftliche Einbindung erzielt und ein grüner Ortsrand ausgebildet. Zudem verbleibt ein rd. 30 m breiter Streifen der Flussaue. Insofern ist der Eingriff in die Flussaue beschränkt.

Aus den vorgenannten Gründen bestehen keine Planungsalternativen zur 9. FNP-Änderung.

Ritterhude, den 20.02.2024

Der Bürgermeister