

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB**

**ZUR
32. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(LIDL STADER STRASSE)**

**SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Sittensen, westlich der Stader Straße (L 130). Das Änderungsbereich ist ca. 0,78 ha groß. Die Flächen im Änderungsgebiet werden z.Zt. nicht genutzt (Brachland) und stehen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Entlang der Stader Straße befindet sich eine gemischte Nutzung . Hier sind Einzelhandels- und Gewerbebetriebe und das Wohnen vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich das Schul- und Sportzentrum von Sittensen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen in der Ortslage eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes geschaffen werden.

Es ist Ziel der Samtgemeinde, auf einer Fläche an der Landesstrasse L 130, im Ortskern von Sittensen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Discountmarktes zu schaffen. Hierzu sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Das Vorhaben soll die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Ortskernes von Sittensen sichern bzw. steigern und das Angebot bezüglich der Grundversorgung erweitern.

Der vorgesehene Standort ist sinnvoll, da er ortsnah liegt, die Flächen kurzfristig zu Verfügung stehen und der Bereich verkehrlich gut erschlossen ist (Anbindung an die L 130). Der Standort schließt eine innerörtliche Lücke; ein Ausweichen auf den (landschaftlich wertvolleren) Ortsrand wird vermieden. Durch die vorhandenen gemischte Nutzung ist in diesem Bereich bereits ein gewerblicher Ansatz vorhanden. Des Weiteren ist dieser Standort auch für Bewohner der neuen Baugebiete gut erreichbar.

Die untere Raumordnungsbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) kam im Verfahren zur Einschätzung, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters am vorgesehenen Standort raumordnerisch vertretbar sei, da eine räumliche Nähe zu bestehenden Märkte gegeben ist, der geplante Markt noch in der Ortslage von Sittensen liegt und es eine gute verkehrliche Anbindung (Landesstrasse L 130) besteht. Im Ergebnis sind Auswirkungen auf die ausgeglichene Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet der Gemeinde Sittensen nicht zu erwarten.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 45 „Lidl“ der Gemeinde Sittensen aufgestellt, der dann zukünftig ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Discountmarkt“ festsetzt.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch einen Erörterungstermin am 09.11.2006 im Rathaus statt. Dabei wurden keine Anregungen vorgetragen.

Während des „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt per Anschreiben vom 04.07.2006, wurden keine Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der

Umweltprüfung vorgetragen bzw. betrafen diese nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01. bis 16.02.2007 und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landkreis Rotenburg (Wümme) und der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahmen abgegeben. Deren Hinweise betrafen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung. Auch lagen keine Anregungen von Bürgern vor.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes geschaffen. Im Änderungsbereich wird zukünftig ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Discountmarkt“ dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt an der starkbefahrenen Landesstraße L 130 (Stader Straße), so dass bereits Lärmemissionen auf das Planänderungsgebiet einwirken. Weiterhin liegt die Fläche in einem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, so dass hier bei entsprechender Bebauung bereits Schallimmissionen wie in einem Gewerbegebiet entstehen könnten. Im Änderungsbereich werden zusätzliche Lärmemissionen durch den Betrieb des Discountmarktes (Anlieferung, Kundenverkehr) entstehen. Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der L 130 und der planerisch möglichen Nutzung als Gewerbegebiet ist bezüglich zusätzlicher Lärmemissionen mit nur geringfügigen Beeinträchtigungen der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der wohngebietsnahen Grundversorgung wird sich die Einkaufs- und Versorgungssituation der Wohnbevölkerung durch die Ansiedlung eines Discountmarktes verbessern.

Unter der Zielsetzung der Samtgemeinde, eine wohnortnahe Versorgung für das Gemeindegebiet und den umliegenden Einzugsbereich zu schaffen, ergeben sich für den Standort eines Discountmarktes in Sittensen kaum Alternativen.

Flächen für einen großflächigen Einkaufsmarkt sind in dem zentralen Einkaufsbereich von Sittensen nicht verfügbar. In Sittensen liegen die Versorgungseinrichtungen entlang der Bahnhofstraße und der Stader Straße, südlich des Plangebietes. Ein Ortskern im herkömmlichen Sinn ist nicht vorhanden. Der Standort an der Stader Straße liegt noch relativ nahe an der Bahnhofstraße und ist mit einer Entfernung von rd. 400 m zu den anderen Geschäften auch noch fußläufig und per Fahrrad erreichbar. Aufgrund der guten Lage zum Haupteinkaufsbereich und zu den umliegenden Wohnvierteln ist der Standort für den geplanten Discountmarkt aus städtebaulichen Gründen gut geeignet.

Flächen am Ortsrand kommen nicht in Frage, da in Sittensen weiterhin eine Konzentration der Einkaufseinrichtungen verfolgt wird.

Das Planänderungsgebiet ist unbebaut und liegt zurzeit brach, ist aber bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet überplant (Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Sittensen). Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vor, die nicht auch schon auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 zulässig wären. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Aus dem Planvorhaben ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde am 12.07.2007 als Satzung beschlossen und am 04.10.2007 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 32. Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.10.2007 wirksam geworden.

Sittensen, den 16.10.2007

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

