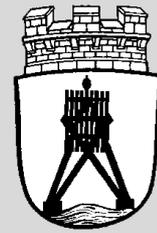


STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



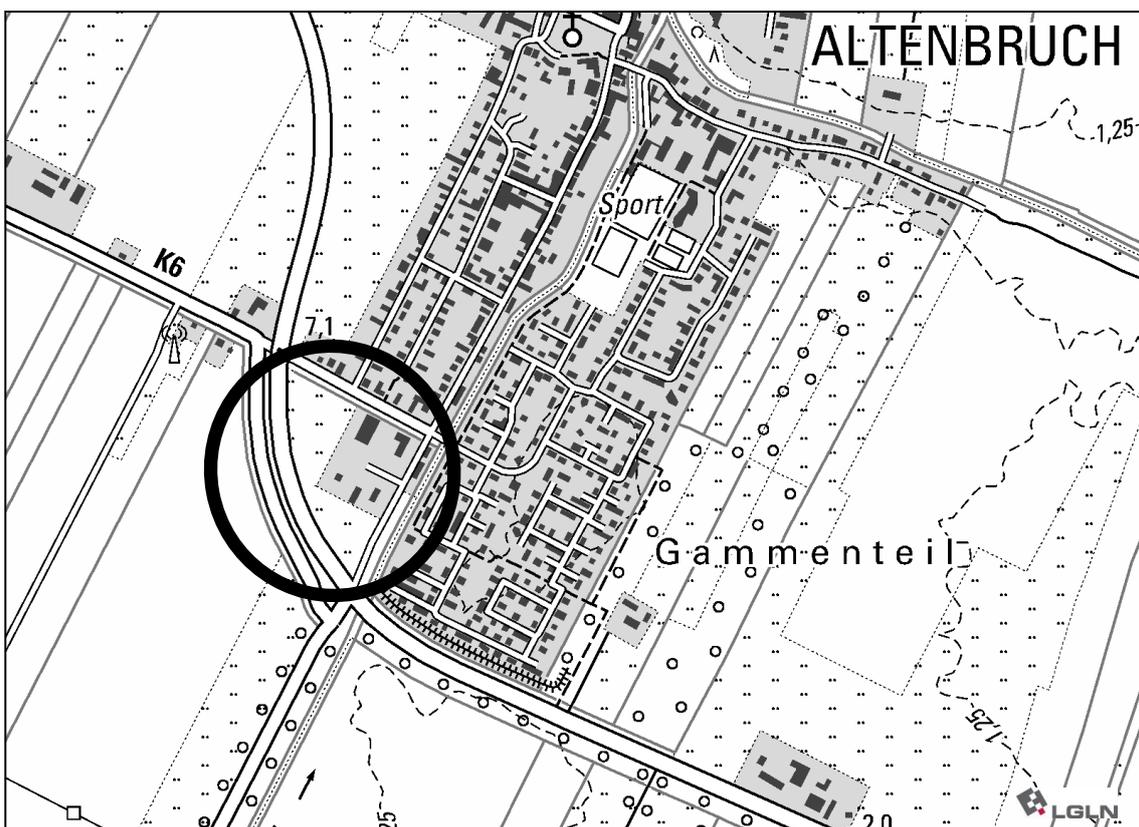
Bebauungsplan Nr. 139

"Nördlich der Lottmanns Brücke"

- 2. Änderung und Erweiterung -

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT



Stand: Januar 2024

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE

AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN • TELEFON 04774 - 991153 • MOBIL 0170 3007184
WWW.PLANUNGSBUERO-DOERR.DE EMAIL: PLANUNGSBUERO.DOERR@T-ONLINE.DE

INHALT	SEITE
TEIL 1: BEGRÜNDUNG	
1. Einführung	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1 Landesraumordnungsprogramm	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Landschaftsrahmenplan	9
2.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
2.6 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperre	11
3. Städtebauliches Konzept	11
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	11
3.2 Städtebauliche Gesamtsituation	12
3.3 Ziel und Zweck der Planung	12
3.4 Einzelhandelsverträglichkeit	13
4. Städtebauliche Inhalte	20
4.1 Verkehrliche Erschließung	20
4.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	21
4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	24
4.4 Grünstrukturen	25
6. Belange des Immissionsschutzes	26
7. Belange des Klimaschutzes	33
8. Natur und Landschaft mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	34
9. Artenschutzrechtliche Betrachtung	36
10. Belange der Denkmalpflege	39
11. Belange der Landwirtschaft	39
12. Belange der Wasserwirtschaft sowie des Hochwasserschutzes	39
13. Altablagerungen und Altstandorte	41
14. Ver- und Entsorgung, Baugrund	41
15. Städtebauliche Daten	45
16. Verfahren	45

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1. Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen	46
2. Übersicht über das Plangebiet	47
3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)	48
4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	54
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	58
7. Geprüfte Planungsvarianten	60
8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	61
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	63
10. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	63
11. Zusammenfassung	63
VERFASSERERKLÄRUNG	65

TEIL 3: ANHANG**65**

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Cuxhaven (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch - GMA 10.2021
- Städtebauliche Integration des Standortes des Edeka-Marktes in Altenbruch - GMA, Schreiben vom 24.11.2022
- Stellungnahme der GMA vom 31.05.2023
- Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch" – CI-MA 08.2023
- Erfassung von Brutvögeln und Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017
- Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Lottmanns Brücke" (Bebauungsplan Nr. 139) und zum geplanten Edeka Markt an der Lange Straße / Heerstraße in 27478 Cuxhaven-Altenbruch - Zech Ing.-Ges. mbH, 04.2021
- Entwässerungskonzept, Überflutungsnachweis und Regendaten - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Bauvorhaben: Neubau eines Edeka-Marktes in Cuxhaven/ Altenbruch - Konzept Lageplan - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzrurger Moor" - Niedersächsische Landesforsten
- Edeka-Altenbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022
- Maßnahmen zur Niederschlagsbehandlung - Berechnungstabelle nach DWA-A 102-2 - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 12.2022
- 1767-4-b Konzept-Lageplan - Zufahrt Feuerwehr - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 12.2022

Stand: Januar 2024

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung gefasst. Wesentliches Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen sowie Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen. Gleichzeitig sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst und die Nachnutzung für den ehemaligen Einzelhandelsstandort geregelt werden.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zur Zeit der Aufstellung des Bauleitplanes jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der räumlichen Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LRP) des Landes Niedersachsen basiert auf einer Verordnung aus dem Jahr 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Kap. 2.1 des LROP Entwicklung der Siedlungsstruktur

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Der Stadt Cuxhaven übernimmt laut LROP im System der zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums. Das Plangebiet, das zum Siedlungsbereich des Stadtteiles Altenbruch gehört, stellt einen Verbundstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Pflegedienst, Friseur, Blumenladen, Bootsaurüster, Tierarztpraxis) dar. Insofern ist bereits ein städtebauliches Gewicht durch die vorhandene Bebauung und die Nutzungsstrukturen vorhanden. Im Westen ist im Bereich der noch unbebauten Areale überdies eine nicht unerhebliche bauliche Vorprägung vorhanden, da die angrenzenden Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen in das Plangebiet hineinwirken.

Kap. 2.3 des LROP Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

03 In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

08 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).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die für den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche erstellte Auswirkungsanalyse (GMA 10.2021, Schreiben der GMA vom 24.11.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Insofern ist die im Rahmen der Planung vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) "Großflächiger Einzelhandel" raumverträglich.

Das Plangebiet erfüllt durch die Verbundlage mit dem Lebensmittelmarkt zudem einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf den großflächigen Magnetbetrieb (EDEKA), konsumnahe Dienstleister (z. B. Friseur) sowie gastronomische Betriebe. Außerdem weist der Standort einen Bezug zu Wohnbebauung in Altenbruch auf und ist auch von weiter entfernt liegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar (GMA 10.2021, Schreiben der GMA vom 24.11.2022).

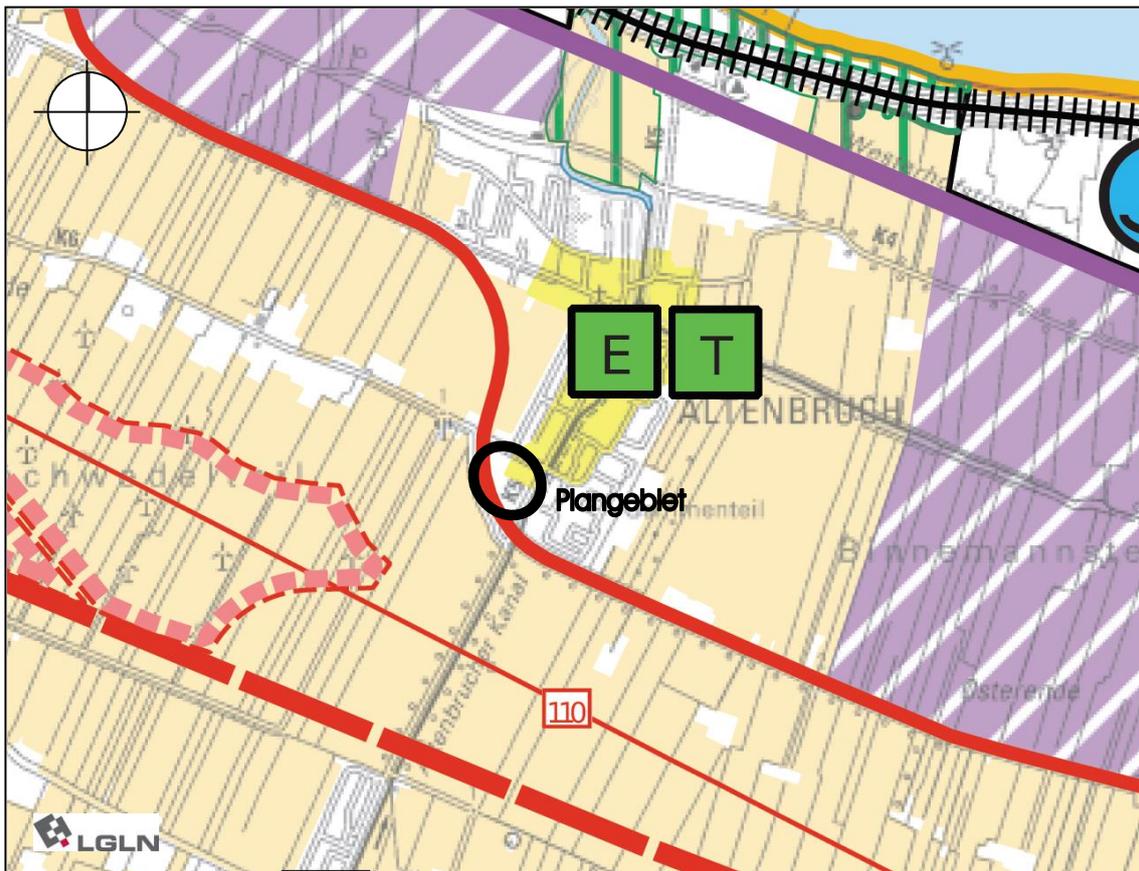
Innerhalb von Gewerbegebieten ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Dennoch wäre in einem Gewerbegebiet die Ansiedlung mehrerer einzelner Einzelhandelsbetriebe möglich, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, jedoch aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und eines räumlich-funktionalen Zusammenhanges eine raumbedeutsame Wirkung wie großflächiger Einzelhandel entfalten könnten.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen in der Stadt Cuxhaven und in umliegenden Grundzentren zu vermeiden, ist daher im Rahmen der Planung eine Steuerung des Einzelhandels im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete vorgenommen worden. Hierzu wird auf Kap. 3.4 "Einzelhandelsverträglichkeit" verwiesen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Cuxhaven ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven (RROP) als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" ausgewiesen worden. Im Rahmen dieser Schwerpunktaufgabe muss die Stadt Cuxhaven ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhalten, d. h. es soll ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein, das überörtliche Ausstrahlung entfaltet, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben.

Das Plangebiet befindet sich laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012 im Siedlungsbereich von Altenbruch, wobei das bestehende Gewerbegebiet partiell dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet wird. Die westlich verlaufende B 73 ist als Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße" dargestellt.



Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Im Kap. 2.3 der beschreibenden Darstellung zum RROP wird ausgeführt, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Ferner ist formuliert worden, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, das Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einzuhalten haben.

Neue Einzelhandelsprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder höchstens 800 qm beträgt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Mit dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes sichert die Stadt Cuxhaven im Wesentlichen die wohnortnahe Versorgung des Stadtteiles Altenbruch. Durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden die im Regionalen Raumordnungsprogramm benannten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung eingehalten. Die Raumverträglichkeit des Einzelhandelsprojektes ist über die von der GMA 10.2021 erstellte Auswirkungsanalyse (s. Anhang und Kap. 3.4) sowie die Stellungnahme der GMA vom 24.11.2022 nachgewiesen worden.

Der Planbereich erfüllt durch den Verbund mit dem angrenzenden Gewerbegebiet zudem einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf den großflächigen Magnetbetrieb (EDEKA), konsumnahe Dienstleister (z. B. Friseur) sowie gastronomische Betriebe. Außerdem weist der Standort einen deutlichen Bezug zu den Wohngebieten in Altenbruch, d. h. die Wohngebiete Wehdemacker/ Lange Straße und Gammenteil befinden sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens (GMA 10.2021). Dem geplanten Lebensmittelmarkt kommt zudem eine maßgebliche Nahversorgungsfunktion für Altenbruch zu.

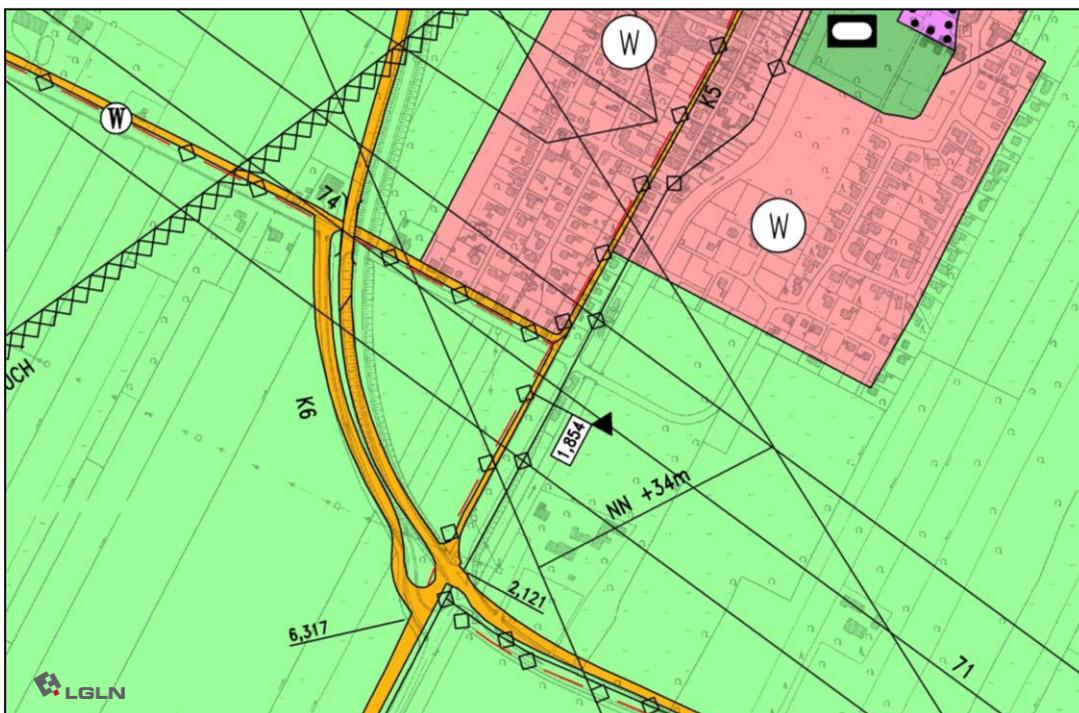
Des Weiteren ist insbesondere für die im Westen des Plangebietes vorgesehene Erweiterungsfläche durch die Lage zwischen der Bundesstraße 73 sowie den benachbarten Siedlungsstrukturen und der Heerstraße/ Lange Straße bereits eine Integration in den Siedlungsraum erkennbar. Der Standort ist von den umgebenden Wohngebieten gut erreichbar.

Mit der Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes erfüllt das Mittelzentrum Cuxhaven außerdem die ihr von der Raumordnung zugewiesene Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dient sowohl der Schaffung von Arbeitsstätten sowie von Arbeits- und Ausbildungsplätzen als auch der Bereitstellung von Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung und trägt somit zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft des Mittelzentrums bei. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche ist der Einzelhandel in den Gewerbegebieten reglementiert worden (vgl. Kap. 2.1 und 4.2).

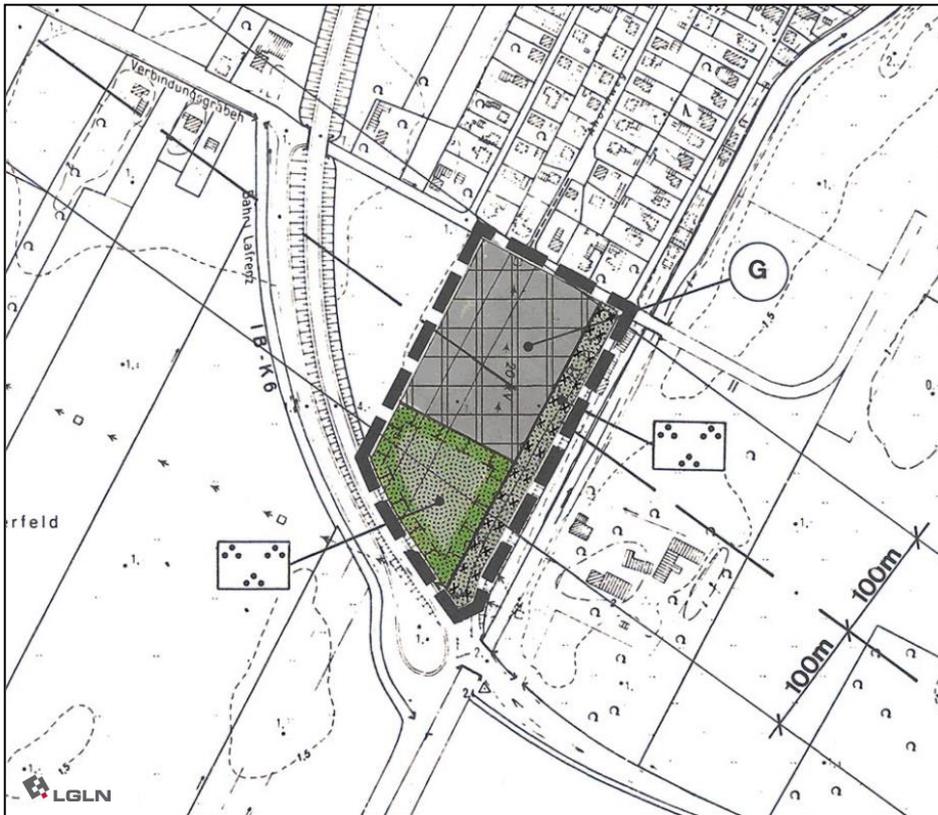
Die westlich verlaufende Bundesstraße 73 - Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße"- wird planungsbedingt nicht beeinflusst, da die Bauflächen hinreichende Abstände einhalten.

2.3 Flächennutzungsplan

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cuxhaven sind im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen worden. Entlang der Erschließung "Lange Straße" ist eine Grünfläche dargestellt, die als Fläche mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe gekennzeichnet ist. Ferner ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Eingerahmt wird das Plangebiet durch örtliche Hauptverkehrsstraßen. Ferner schließen sich im Norden und Osten Wohnbauflächen an (s. wirk-samer FNP und 19. FNP-Änderung).



Auszug dem Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven - Stand: 1996



Auszug aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven



Auszug aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes "Südlich Altenbruch" der Stadt Cuxhaven

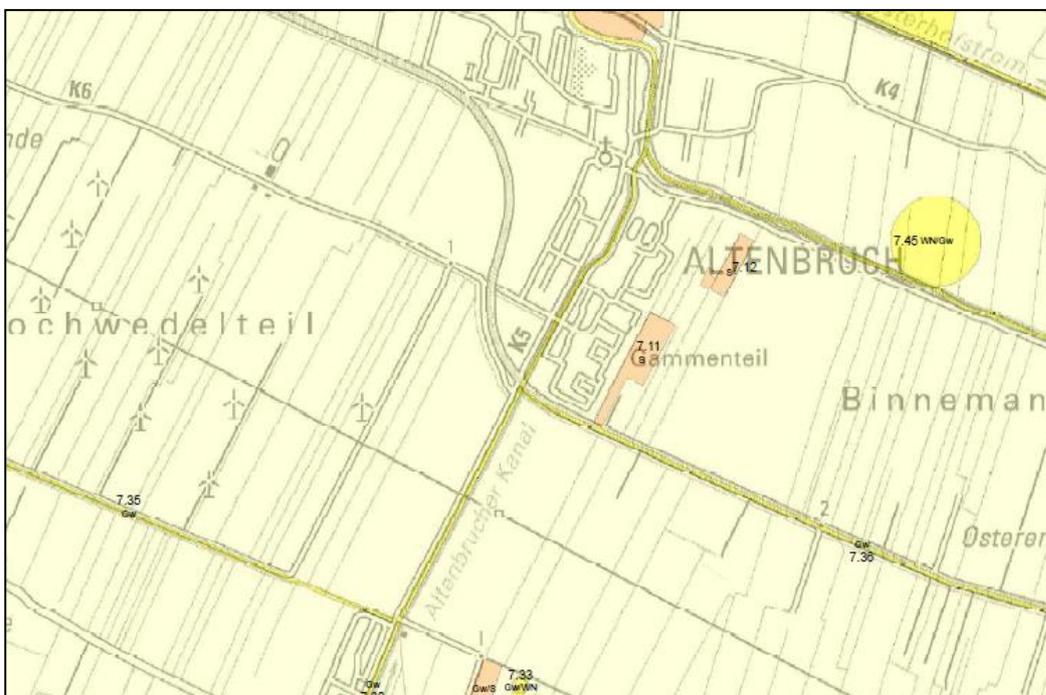
Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Norden des Plangebietes sowie der geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen nach Westen einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven mit der Zielsetzung, dass anstatt der Flächen für die Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche (G) und eine Sonderbaufläche (S) ausgewiesen wird. Im Südwesten des Plangebietes werden ferner Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Stadt Cuxhaven führt die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" parallel zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" durch, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

2.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven sind für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden und Wasser sowie Klima/ Luft schutzgutbezogene allgemeine Leitlinien formuliert worden.

Ferner werden im Landschaftsrahmenplan (LRP) Hinweise gegeben, die bei der Bauleitplanung der Stadt Cuxhaven zu berücksichtigen sind:

1. Bei der Eingriffsregelung im Zuge der Bauleitplanung soll das Kompensationskonzept der Stadt Cuxhaven angewendet werden.
2. Suchräume zur vorrangigen Verortung von Kompensationsmaßnahmen sollten die Entwicklungsflächen für den Biotopverbund einbeziehen.
3. Für Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur (zum Beispiel Renaturierungs-, Erhaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sollen zur Erhaltung der Biodiversität, darunter auch der genetischen Vielfalt, gebietseigene Sippen verwendet werden.



Auszug LRP - Karte 5: "Zielkonzept"

Für das Plangebiet ist entsprechend der Karte 5 "Zielkonzept" des Landschaftsrahmenplanes eine umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zielkonflikte mit dem Landschaftsrahmenplan sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Mit der Planung werden überwiegend bebaute Bereiche und Ackerflächen mit geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen.

2.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den östlichen Bereich des Plangebietes ist der seit 1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven maßgebend.

Der Bebauungsplan Nr. 139 setzt im Plangebiet eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) fest, die hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt sind. Zulässig ist eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m und einer Gebäudehöhe von 8,00 m. Ferner ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,80 festgesetzt worden.

Am nördlichen, westlichen und östlichen Rand der Gewerbegebietsflächen sind private Grünflächen als Grundstückseingrünung dargestellt. Der südlich der Heerstraße verlaufende Graben ist als Wasserfläche festgesetzt.

Der St.-Annen-Weg ist über die Darstellung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Gewerbetreibenden gesichert worden.

In der im Jahr 2008 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete die Zulässigkeit bzw. der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geregelt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 139
"Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven

2.6 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Cuxhaven hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 3.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Das Plangebiet umfasst sowohl bebaute Flächen mit Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen als auch unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areale. Mit der Absicherung und baulichen Weiterentwicklung der Nutzungen im Bereich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes nördlich und südlich des St. Annen-Weges ist keine Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Dennoch möchte die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung und den Neubau eines Lebensmittelmarktes bereitstellen, um die Wirtschaftskraft zu fördern, Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen und die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung zu sichern. Die Nutzung des unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächenpotenzials für die städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aus Sicht der Kommune daher gerechtfertigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden landwirtschaftliche Flächen dabei nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die Planung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe unbedingt erforderlich ist.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven liegt im Stadtteil Altenbruch zwischen der B 73 im Westen und Süden, der Heerstraße im Norden und der Lange Straße im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung - der Stadt Cuxhaven weist insgesamt eine Flächengröße von rund 3,664 ha auf.

Bei Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven wird der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" sowie dessen 1. Änderung in diesem Bereich unwirksam.

3.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich der Erschließung "Lange Straße".

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und stellt sich als Gewerbegebiet mit einer relativ kleinteiligen Nutzungsstruktur dar. Im Norden des Gewerbegebietes befindet sich dabei das eingeschossige Gebäude eines Lebensmittelmarktes, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² und geringen Gangbreiten jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen hinsichtlich der Warenpräsentation und des Sortimentsangebotes entspricht. Ferner sind ein Blumenladen mit zugeordnetem Betriebsleiterwohnhaus, eine tierärztliche Praxis, ein Gastronomiebetrieb, ein Pflegedienst, ein Frisör sowie ein Bootshandel vorhanden. Die funktional gestalteten, teils großvolumigen Gebäude sind so ausgerichtet, dass die durchgängig befestigten Stellplatzflächen zentral im Gewerbegebiet zwischen der Bebauung angeordnet sind. Zur Eingrünung der Bebauung tragen die am Rand vorkommenden Gehölzstrukturen bei. Erschlossen wird das Gewerbegebiet ausgehend von der öffentlichen Erschließung "Lange Straße" über den privaten St. Annen-Weg, der mit einer Wendeanlage und einem Fußweg ausgestattet ist. Fußläufig erreichbar ist das Plangebiet außerdem über die von der Heerstraße ausgehende Fußgängerbrücke.

Nordwestlich schließen sich an die bebauten Flächen des Gewerbegebietes intensiv genutzt Ackerflächen an. Auf der Südseite der Heerstraße, entlang der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes, im Westen der "Lange Straße" sich ferner offene, z. T. von Zufahrten gequerte Gräben. Ein weiterer Graben verläuft angrenzend an das Plangebiet auf der Ostseite der B 73, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Straßenverkehrsflächen werden überdies von großkronigen Laubbäumen begleitet.

Die nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Siedlungsstrukturen werden durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt. Gewerbebetriebe kommen hier nur vereinzelt vor. Die westlich verlaufende Bundesstraße 73 liegt höher als das Plangebiet und stellt eine deutliche Abgrenzung dar. Südwestlich der B 73 befindet sich in einem Abstand von rd. 1,00 km zum Plangebiet der Windpark "Altenbruch", durch den sich eine optische und lärmtechnische Vorbelastung ergibt.

3.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen und die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung langfristig zu sichern. Aufgrund der stetig gestiegenen Anforderungen der Verbraucher an das Sortimentsangebot und die Warenpräsentation ist die Errichtung eines modernen Gebäudes mit einer rd. 1.500 m² großen Verkaufsfläche, einer verbesserten, kundenfreundlichen Warenpräsentation und einem ergänzenden Backshop/ Bistro vorgesehen. Angegliedert sind ferner Stellplatz- und Außenflächen. Daher wird nordwestlich angrenzend an das Gewerbegebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" im Bereich des geplanten Standortes für den Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Die Steuerung dieser Einzelhandelsansiedlung erfolgt dabei konkret über die Bauleitplanung.

Des Weiteren verfolgt die Bauleitplanung das Ziel, die vorhandenen Gewerbegebietsflächen zu erweitern. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die eine Angebotsplanung darstellt, dient sowohl der Schaffung von Arbeitsstätten sowie von Arbeits- und Ausbildungsplätzen als auch der Bereitstellung von Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung und trägt somit zur nachhaltigen Stärkung des Mittelzentrums Cuxhaven bei. Um negative Auswirkung auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen der Stadt zu vermeiden sowie im Hinblick auf eine standortverträgliche Nachnutzung des bestehenden Altgebäudes des Marktes, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten beschränkt. Außerdem erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den vorhandenen Bestand baulicher Anla-

gen, so dass eine planungsrechtliche Absicherung erreicht wird. Ferner werden Maßnahmen zum Klimaschutz sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Ein erster Entwurf des Baukonzeptes für den geplanten Lebensmittelmarkt (Edeka) ist der Begründung im Anhang beigefügt. Neben dem Einzelhandelsstandort ist dabei auch das bestehende Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes sowie eine mögliche städtebauliche Entwicklung im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Da es sich um eine gestalterische Skizze handelt und die Gewerbeentwicklung eine Angebotsplanung darstellt, sind gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf gewisse Abweichungen vorhanden.

3.4 Einzelhandelsverträglichkeit

Großflächiger Einzelhandel

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche des im Sonstigen Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel" geplanten Lebensmittelmarktes (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² ist eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA 10.2021) erstellt worden, um zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Cuxhaven und im Umland ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können.

Das Gutachten der GMA (10.2021) kommt dabei zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Der Edeka-Markt übernimmt für Verbraucher aus dem Stadtteil Altenbruch (3.730 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stichtag: 31.03.2022) als einziger Nahversorger eine entsprechend wichtige Versorgungsfunktion. Mit der geplanten Verkaufsfläche von über 1.500 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, sodass eine städtebauliche und raumordnerische Überprüfung erforderlich wird. Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, wobei insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 bearbeitet wurden.

Bei Edeka handelt es sich um einen Supermarkt, dessen Umsatzschwerpunkt auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) entfällt. Im Randsortiment werden nur wenige Sortimente wie z. B. Kleintextilien (Strümpfe), Kurzwaren, Geschenkartikel geführt. Die Verkaufsfläche der Randsortimente bezieht sich im jetzigen Edeka-Markt auf ca. 30 m². Seitens des Betreibers ist nicht vorgesehen, die Artikelzahlen in den Randsortimenten nach der Erweiterung auszubauen. Auch im Kernsortiment wird dieselbe Artikelzahl wie auf der jetzigen Bestandsfläche im Neubau geführt.

Makrostandort Cuxhaven

Das Mittelzentrum Cuxhaven zählt aktuell ca. 49.630 Einwohner (Stichtag: 31.03.2022), wobei in den letzten fünf Jahren die Einwohnerzahl etwas abnahm. Damit verzeichnete die Stadt Cuxhaven eine gegenläufige Entwicklung im Vergleich zum Landkreis Cuxhaven. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt Cuxhaven (14.005 Einwohner, Stand: 31.03.2022) und 12 Stadtteile. Zu den größten Stadtteilen gehören Döse (10.434 Einwohner am 31.03.2022), Altenwalde (6.380 Einwohner), Süderwisch-Westerwisch (4.815 Einwohner) und Altenbruch (3.730 Einwohner). Für Altenbruch war für die letzten Jahre (v. 2015 - 2020) eine leichte Einwohnerabnahme (ca. 90 Einwohner) bezeichnend.

Mit über 1,5 Mio. Übernachtungen im gewerblichen Sektor (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch - GMA 10.2021) entfallen ca. 60 % aller Übernachtungen im Landkreis Cuxhaven auf die gleichnamige Stadt. Cuxhaven verzeichnete über 388.000 Gästeankünfte im vergangenen Jahr. Wie die Übernachtungszahlen nahmen auch die Gästeankünfte im letzten Jahr deutlich zu, wobei die Zunahme über den jeweiligen Referenzwert des Landkreises Cuxhaven lag.

Cuxhaven steuert die Einzelhandelsentwicklung seit langem über Einzelhandelskonzepte, welches zuletzt 2014 erarbeitet und vom Rat der Stadt Cuxhaven beschlossen wurde. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte sowie solitäre Nahversorgungsstandorte festgelegt. Die zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich auf das Hauptgeschäftszentrum Cuxhaven, das Stadtteilzentrum Lotsenviertel sowie die Nahversorgungszentren Duhnen und Altenwalde. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt lag in 2014 eine Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² vor, davon ca. 9.300 bei Bekleidung/ Schuhe und ca. 5.600 m² alleine bei Nahrungs- und Genussmittel (überwiegend bei real). Neben real (ist im Herbst 2021 geschlossen worden) sind weitere großflächige Betriebe als Frequenzbringer (u. a. Woolworth, C&A, H&M, Kaufhaus Stolz) vorhanden.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte wurden v. a. Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Döse abgegrenzt (Feldweg: Edeka, Lidl, Heinrich-Grube-Weg: Aldi, Strichweg: Netto Marken-Discount). Im Stadtteil Süder- und Westerwisch beziehen sich der solitäre Nahversorgungsstandort auf die Brocksvalder Chaussee und den dortigen Lidl Discounter sowie auf den Schneidemühlplatz. In Sahlenburg ist ein Edeka-Markt in der Spanger Straße als Nahversorgungsstandort eingeordnet. Ein weiterer Nahversorgungsstandort bezieht sich auf den Stadtteil Altenbruch mit dem Edeka-Markt im Sankt-Annem-Weg. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen „der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Cuxhavener Bevölkerung, die nicht alleine durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar.“

Zudem wurden sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels ausgewiesen, welche durch eine städtebaulich nicht integrierte Lage gekennzeichnet sind. Dies bezieht sich auf die Brocksvalder Chaussee, die Grodener Chaussee und den Grodener Mühlenweg.

Die sog. Ergänzungsstandorte (meist großflächige Fachmärkte bzw. Lebensmittelmärkte) beziehen sich auf die Grodener Chaussee/ Papenstraße und Abschnede.

Mikrostandort im Stadtteil Altenbruch

Der zur Überplanung anstehende Standort liegt zwischen der innerörtlichen Hauptdurchgangsachse Lange Straße und der Heerstraße. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Lange Straße aus. Lüdingworth ist über die Heerstraße und Am Kanal zu erreichen. Für Fußgänger bestehen kurze Fußwege zu den nördlich der Heerstraße anschließenden Wohngebieten. Der Standortbereich liegt nördlich der B 73 und ist von dieser aus anfahrbar. In direkter Nähe zum Planstandort befindet sich eine Bushaltestelle (Altenbruch, Lange Straße), hier verkehrt die Buslinie 1003 in Richtung Cuxhaven sowie in Richtung Lüdingworth.

Es handelt sich um einen Verbundstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Restaurant, Friseur, Pflegedienst, Fahrschule und Tierarztpraxis und Tagespflegeeinrichtung). Gegenüber der Verbundlage ist ein Bootsaurüster vorhanden. In nördlicher und östlicher Richtung erstrecken sich Wohngebiete, überwiegend Einfamilienhausbebauung.

Im fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) leben ca. 1.300 Einwohner. Der fußläufige Nahbereich schließt Teilbereiche der historischen Ortsmitte mit ein. Zur historischen Ortsmitte gehören die an die Sankt-Nikolai-Kirche angrenzenden Bereiche Marktplatz, Teilbereiche des Alten Weges). Im Kreuzungsbereich Altenbrucher Markt und Alter Weg sind ein kleiner Dorfladen, eine Metzgerei, ein kleines Fachgeschäft für Wohnaccessoires, eine Apotheke, ein kleines Café (Löwenzahn), ein Imbiss, ein Hotel, die Geschäftsstelle der Stadtparkasse Cuxhaven sowie zwei Zahnarztpraxen lokalisiert. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Dorfladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 80 m².

Zwar sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe, ergänzt um dienstleistungsbezogene Nutzungen vorhanden, allerdings fehlt ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt. Der kleine Dorfladen ist aufgrund der geringen Größe und der geringen Sortimentstiefe bzw. Sortimentsbreite nicht geeignet, um eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil zu übernehmen.

Der Versorgungsschwerpunkt mit dem großflächigen Edeka-Markt befindet sich ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte. Entlang der Langen Straße sind überwiegend wohnbezogene Nutzungen prägend. Die Verbundlage durch den Edeka-Markt erfüllt einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf einen großflächigen Magnetbetrieb (Edeka), konsumnahe Dienstleister (Friseur) sowie gastronomische Einrichtungen (italienisches Restaurant). Zudem weist der Standortbereich einen Bezug zu Wohnbebauung auf und ist auch von den weiter entfernt liegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar.

Das Nutzungskonzept sieht den Neubau des Edeka-Marktes auf einer westlich an den jetzigen Bestandsmarkt angrenzenden und unbebauten Fläche vor. Im jetzigen Bestandsobjekt sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Ein detailliertes Nutzungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Klar ist allerdings, dass ein Lebensmittelmarkt hier nicht mehr entwickelt wird. Vorstellbar sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wie z.B. ein Küchenstudio, ein Fachmarkt für Bodenbeläge/ Fliesen, ein Fachmarkt für Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf, wie z.B. ein Raiffeisenmarkt, ein Fachmarkt für Boote und Zubehör oder ein Fachmarkt für Autozubehör. Vorstellbar sind auch die Nachnutzung durch handwerkliche Betriebe oder dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt nach wie vor über den Sankt-Annen-Weg von der Lange Straße aus. Zu den sich nördlich der Heerstraße erstreckenden Wohngebieten besteht ein Fußgängerübergang über den parallel zur Heerstraße verlaufenden Laufgraben.

Konzentrationsgebot

Die Stadt Cuxhaven ist als Mittelzentrum im RROP 2012 ausgewiesen. Der Standort befindet sich nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes. Allerdings weist der Standort des Lebensmittelmarktes (Edeka) einen deutlichen Bezug zu den Wohngebieten auf, d. h. die Wohngebiete Wehdemacker/ Lange Straße und Gammenteil befinden sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens. Insofern ist davon auszugehen, dass das Konzentrationsgebot eingehalten werden kann.

Integrationsgebot

Da das Kernsortiment des Edeka Marktes zentren- und nahversorgungsrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden.

Für den Standort und die historisch gewachsene Ortsmitte von Altenbruch lässt sich aufgrund des fehlenden Magnetbetriebes und der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben kein zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausmachen. In kurzer Entfernung zu diesem historischen Bereich besteht die Verbundlage des Edeka Supermarktes, wobei hier ein deutlicher Wohngebietsbezug existiert. Auch wenn hier noch kein zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden kann, handelt es sich dennoch um eine städtebaulich integrierte Lage.

Der Edeka Supermarkt ist der einzige Vollversorger im Stadtteil Altenbruch und übernimmt die Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung in Altenbruch und Lüdingworth. Mit Blick auf die geringe Einwohnerzahl von ca. 3.760 Einwohnern ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zweiten Vollversorger oder für Lebensmitteldiscounter nicht gegeben. Insofern kommt dem jetzigen Edeka-Markt und perspektivisch dessen Erweiterung eine maßgebliche Versorgungsfunktion für Altenbruch zu.

Der Edeka Standort ist an den ÖPNV angebunden, da sich in Nähe die Bushaltestelle Altenbruch/ Lange Straße befindet. Hier verkehren regelmäßig Busse in Richtung Cuxhaven und Lüdingworth.

Kongruenzgebot

Basierend auf dem ermittelten Einzugsgebiet, der Umsatzprognose und der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für das Vorhaben wie folgt bewertet:

Der Edeka-Markt wird auch nach der Erweiterung sein Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern können, was mit der intensiven Wettbewerbssituation, u. a. in Groden, aber auch in Otterndorf, zusammenhängt. In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Stadt Cuxhaven, ausschlaggebend. Lediglich 30% des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Stadt Cuxhaven generiert werden. Bei Edeka werden etwa 80% des Umsatzes mit Verbrauchern aus Cuxhaven erzielt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Beeinträchtungsverbot

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung/ Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt.

Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Für Edeka leitet sich im periodischen Bedarf ein Mehrumsatz von ca. 1,5 Mio. € ab. Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf geht zu Lasten der leistungsstarken SB-Warenhäuser Real und Marktkauf, welche allerdings eine Größenordnung von unter 2% erreichen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. in seiner Funktionsfähigkeit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ein geringer Teil wird gegenüber den Wettbewerbern im Stadtteil Groden (Penny, Lidl) umverteilungswirksam, wenngleich es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen mit einer Quote von unter 2% handelt.

Eine ausgesprochen geringe Umsatzumverteilung ist ebenfalls zu Lasten der nächstgelegenen Wettbewerber in Otterndorf (u. a. Aldi) anzunehmen. Mit einer Umsatzumverteilung von 1 bis 2% handelt es sich ebenfalls um rein wettbewerbliche Auswirkungen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung von Edeka in Altenbruch keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch (GMA 10.2021) sowie die Stellungnahme der GMA v. 31.05.2023 sind der Begründung beigelegt.

Die mit der Erstellung der "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des EDEKA-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch" beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) führt zur städtebaulichen Integration i. Sinne des LROP außerdem folgende Aspekte (s. Schreiben der GMA vom 24.11.2022) an:

Es ist unstrittig, dass der Edeka-Markt ein zentrenrelevantes Kernsortiment führt und damit die städtebaulich integrierte Lage im Fokus der Betrachtung steht. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob bzw. welche städtebaulich integrierten Lagen im Stadtteil Altenbruch vorhanden sind.

In der historisch gewachsenen Ortsmitte von Altenbruch bestehen nur noch wenige Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und medizinische Praxen. Zudem fehlt ein Magnetbetrieb, z. B. Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, welcher eine Versorgungsfunktion übernimmt, „die über den Nahbereich hinausgeht“. Der hier ansässige kleine Dorfladen (ca. 80 m² Verkaufsfläche) sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfüllen eine Versorgungsfunktion

für umliegende Wohnquartiere, also eher für den Nahbereich als für den gesamten Stadtteil.

Die Ortsmitte von Altenbruch kann nicht als zentraler Versorgungsbereich und damit als städtebaulich integrierte Lage i. S. der Landes-Raumordnung eingeordnet werden. Wäre eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich möglich, so könnte mit Blick auf die geplante Verlagerung des Edeka Supermarktes überprüft werden, ob die Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot Anwendung findet.

Das LROP 2017 gibt konkrete Voraussetzungen vor, die für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen. Gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 sind „neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“

Die Ausnahmeregelung sollte gemäß LROP angewandt werden (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28), um der „flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“

Insbesondere bedarf es des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Würde man das Kriterium auf Altenbruch anwenden, so käme man zu folgendem Ergebnis:

- ein größeres zusammenhängendes Grundstück (ca. 6.000 m² Fläche) ist in der Ortsmitte nicht vorhanden
- und ist auch perspektivisch, etwa durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke, nicht aufzubereiten.

Unstrittig ist auch, dass bei ca. 3.760 Einwohnern in Altenbruch sowie Übernachtungen auf dem dortigen Campingplatz ein Lebensmittelangebot vorgehalten werden muss. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das benachbarte Lüdingworth mit ca. 1.700 Einwohnern kein ausreichendes Nachfragevolumen für einen eigenständigen größeren Lebensmittelmarkt bietet. Insofern ist es sachgerecht und zielführend, eine Versorgungsstruktur in Altenbruch zu entwickeln, welche auch für die Bürgerinnen und Bürger aus Lüdingworth genutzt werden kann.

Hinsichtlich des jetzigen bzw. geplanten Edeka-Standortes lässt sich festhalten:

- ⇒ Beide Standorte weisen Bezüge zur Wohnbebauung auf, zumal im fußläufigen Nahbereich ca. 1.300 Einwohner leben. Die Standorte sind damit auch städtebaulich integriert.
- ⇒ Beide Standorte liegen ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte, so dass Kopplungseinkäufe mit den dortigen Nutzungen ausgelöst werden.
- ⇒ Der Edeka Supermarkt übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung und geht also über den Nahbereich hinaus.
- ⇒ Es sind weitere Nutzungen vorhanden, ebenfalls mit einer Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.

Insofern ist der eigentliche Versorgungsschwerpunkt in Altenbruch am jetzigen Edeka-Standort bzw. perspektivisch am neuen Standort. Insofern könnte dieser Bereich als zentraler Versorgungs-

bereich eingeordnet werden.

Ungeachtet der spezifischen Lage der Standorte sind die Entfernungen zu den weiteren Vollversorgern im Cuxhavener Stadtgebiet von Altenbruch bzw. Lüdingworth aus zu beachten. Lediglich im Stadtteil Groden (ca. 7 Pkw-Fahrminuten entfernt von Altenbruch) besteht mit einer Penny-Filiale ein eingeschränktes Lebensmittelangebot. Gerade vor diesem Hintergrund sollte es im Interesse aller Beteiligten sein, die Versorgungsqualität in Altenbruch zu stärken sowie auch für Bürgerinnen und Bürger aus Lüdingworth ein relativ nah gelegenes Angebot zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Ausführungen der GMA ist anzumerken, dass das Plangebiet in das ÖPNV-Netz integriert ist, da in fußläufig gut erreichbarer Entfernung von rd. 150 m nördlich an der Langen Straße eine Haltestelle des KVG-Busverkehrs (Linie 1003) und des Anruf-Sammeltaxis mit Umstiegsmöglichkeiten zu anderen Buslinien und einer Verbindung zum Bahnhof in Cuxhaven vorhanden sind. Damit ist eine gute Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes über den ÖPNV, auch aus umliegenden Gemeinden und Ortsteilen gewährleistet.

Im "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven", das auch die Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet berücksichtigt, wird u. a. für den Stadtteil Altenbruch folgendes festgestellt, dass "in den Stadtteilen Altenwalde, Altenbruch, Duhnen, Groden und Sahlenburg jeweils mindestens ein strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist, der die fußläufige Nahversorgung in den zuvor genannten Stadtteilen sichert. Insbesondere in den räumlich abgesetzt gelegenen Stadtteilen Altenwalde, Altenbruch und Sahlenburg übernehmen die hier lokalisierten Lebensmittelbetriebe eine Versorgungsfunktion für alle Einwohner des jeweiligen Stadtteils.

Der im Stadtteil Altenbruch liegende EDEKA-Markt am St.-Annen-Weg wird im Einzelhandels- und Zentrumskonzept daher als solitärer Nahversorgungsstandort definiert. Hierzu wird ausgeführt: "Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Cuxhavener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum Lotsenviertel sowie die Nahversorgungszentren Altenwalde und Duhnen) geleistet werden kann.

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Cuxhavens nicht ausschließlich durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen, solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Das Ziel, eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Cuxhavener Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie durch ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, besitzt eine hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes in siedlungsräumlich integrierter Lage bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger und nicht auf den Schutz bestehender Anbieter vor Wettbewerb."

Bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels wird auch auf die im Anhang beigefügte „Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch“ – CIMA 08.2023 verwiesen.

Einzelhandel in Gewerbegebieten

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude des Lebensmittelmarktes soll auch nach der Realisierung des neuen Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort weiterhin einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden. Ein detailliertes Nutzungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Mit Blick auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Stadt Cuxhaven und im Umland ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch ausgeschlossen worden. Vorstellbar sind jedoch Einzelhan-

delsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, wie z. B. ein Küchenstudio, ein Fachmarkt für Bodenbeläge/ Fliesen, ein Fachmarkt für Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf, wie z.B. ein Raiffeisenmarkt, ein Fachmarkt für Boote und Zubehör oder ein Fachmarkt für Autozubehör. Ferner ist auch die Nachnutzung durch Gewerbebetriebe, handwerkliche Betriebe oder dienstleistungsbezogene Nutzungen möglich. Daher ist innerhalb des Gewerbegebietes GE 1/ Nord Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht möglich. Zugleich ist eine Sortimentsliste mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt worden. Die festgelegte Sortimentsliste ergibt sich dabei aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven (2014). Ausnahmen sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zulässig, sofern das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und für die Randsortimente der Nachweis über ein Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit erbracht wird.

Innerhalb von Gewerbegebieten ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Dennoch wäre in einem Gewerbegebiet die Ansiedlung mehrerer einzelner Einzelhandelsbetriebe möglich, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, jedoch aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und eines räumlich-funktionalen Zusammenhanges eine raumbedeutsame Wirkung wie großflächiger Einzelhandel entfalten könnten.

Um eine Ansiedlung mehrerer einzelner Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, jedoch aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und eines räumlich-funktionalen Zusammenhanges eine raumbedeutsame Wirkung mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen entfalten könnten, ist im Rahmen der Planung festgelegt worden, dass in den Gewerbegebieten GE 1/ Süd und GE 2 Einzelhandel nicht zulässig ist.

Da mit der vorgenannten Festsetzung im GE 1 / Süd auch bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe (z. B. Geschäft für Blumen/ Schnittblumen/ Dekoartikel) unzulässig wären, diese jedoch aufgrund bestehender Genehmigungen Bestandsschutz genießen, ist textlich festgesetzt worden, dass im GE 1/ Süd die Änderung und Nutzungsänderung vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, aber auf das in der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführte nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment beschränkt ist. Eine Erweiterung des Einzelhandels ist dagegen nicht möglich. Über die bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus sind keine weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig. Damit wird der Bestandsschutz gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz ausgeglichener Versorgungsstrukturen vermieden.

Durch das unmittelbar nördlich des im GE 1/ Süd bestehenden Geschäftes für Blumen/ Schnittblumen/ Dekoartikel liegende Gewerbegrundstück, das zeitnah einer Bebauung zugeführt werden soll, ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsbetrieb durch die entstehende Neubebauung räumlich und visuell künftig stärker von dem nördlich liegenden Einzelhandelsbetrieb (Nachnutzung des EDEKA-Marktes) getrennt wird und somit keine funktionale Verbindung aufgebaut werden kann.

Um mit Blick auf die Neuplanung des Lebensmittelmarktes im SO-Gebiet eine räumlich-funktionale Verbindung mit den bestehenden Einzelhandelsstandorten in den Gewerbegebieten GE 1/ Nord und GE 1/ Süd zu vermeiden, wird für das SO-Gebiet eine separate Zu- und Abfahrt zur Heerstraße vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Ferner wird die räumliche Trennung des SO-Gebietes vom bestehenden GE 1/ Nord und GE 1/ Süd durch den zentral verlaufenden Graben (in der Planzeichnung bereits als Wasserfläche festgesetzt), festgesetzte Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie eine ergänzende Anordnung von 5,00 m breiter Pflanzstreifen (Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) auf der Ostseite des Grabens erreicht. Die Bildung einer Agglomeration mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen kann somit vermieden werden. Auf die

vom St.-Annen-Weg ausgehende private Erschließung kann jedoch nicht verzichtet werden, da diese der verkehrlichen Anbindung der Gewerbeflächen GE 2 dient.

Mit den Festsetzungen wird entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven (2014) eine behutsame, städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Standortes erreicht und Folgewirkungen auf vorhandene zentren- und nahversorgungsrelevante Strukturen der Stadt vermieden.

4. STÄDTEBAULICHE INHALTE

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden öffentlichen Erschließung "Lange Straße" ausschließlich über die vorhandene private Erschließungsanlage "St. Annen-Weg". Die mit einem Fußweg und einer Wendeanlage ausgestattete private Zufahrtsstraße wird erhalten und in westliche Richtung weitergeführt, so dass auch die hinzutretenden Gewerbeflächen sowie der neuen Standort des Lebensmittelmarktes verkehrlich angebunden werden können. Die private Erschließung wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt. Für die Erweiterung ist eine Breite von 7,00 m vorgesehen, so dass ein Begegnungsverkehr Lkw/ Lkw grundsätzlich möglich ist. Für die Erschließung der westlich liegenden Flächen muss der vorhandene Graben einmal gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass ausgestattet werden.

Um eine Entzerrung des planungsinduzierten Verkehrs zu erreichen und eine übermäßige Belastung des bereits gegenwärtig stark frequentierten Kreuzungsbereiches Heerstraße/ Lange Straße/ Binnemanns Teil durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes zu vermeiden, ist eine Zu- und Abfahrt vom geplanten Sondergebiet zur Heerstraße vorgesehen worden. Dementsprechend ist in der Planzeichnung ein Ein- und Ausfahrtbereich zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Damit wird auch erreicht, dass Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle effektiv über die Heerstraße abgeleitet werden kann.

Eine weitere verkehrliche Erschließung einzelner Grundstücke über die nördlich angrenzende Heerstraße (K 6) oder die Lange Straße ist nicht vorgesehen, so dass entlang der Nord- und Ostseite des Plangebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wurde. Ausgenommen wurden zum einen die Einmündung der GFL-Fläche sowie die Zufahrt zum SO-Gebiet. Die fußläufige Anbindung über die bestehende Fußgängerbrücke im Bereich der Heerstraße wird jedoch erhalten bleiben. Ebenso wird in der Nordspitze des Plangebietes die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit von der Heerstraße aus über den Graben (Laufgraben Puhl, Gewässer III. Ordnung) zu den Gewässerrandstreifen (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) freigehalten.

Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Bundesstraße 73 ist nicht möglich, da die im Westen des Plangebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Anlage von Erschließungsanlagen oder Grundstückszufahrten nicht genutzt werden dürfen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist über den entlang der öffentlichen Straße vorhandenen Fußweg sowie die Fußgängerbrücke zur Heerstraße gewährleistet. Insofern ist das Plangebiet von den benachbarten Wohngebieten gut erreichbar.

Da das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 73 liegt, dürfen längs der Bundesstraße gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges bis zu einer Entfernung von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt über Zufahrten bzw. Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar ange-

geschlossen werden sollen. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu einem Abstand von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 40,00 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der B 73 ein, so dass die o. g. Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes beachtet werden. Auf die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Über die "Lange Straße" und die Heerstraße (K 6) sowie die anschließende B 73 ist eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs sowie ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über den KVG-Busverkehr, den VBN sowie das Anrufsammel-Taxi mit Umstiegsmöglichkeiten und einem Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (Bahnhof Cuxhaven) sichergestellt. Eine gut erreichbare Haltestelle des Busverkehrs befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets an der "Lange Straße".

Belange der Feuerwehr

Nach den in Niedersachsen geltenden "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Nds. MBl. Nr. 37 v. 30.10.2012) muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Darüber hinaus sind die notwendigen Mindestbreiten in Kurven- oder Verschwenkbereichen einzuhalten. Die Erreichbarkeit des im Plangebiet neu zu errichtenden Gewerbegebietsflächen und des Lebensmittelmarktes für die Feuerwehr ist somit ausgehend von den öffentlichen Straßen über den bestehenden St.-Annen-Weg, die anschließende GFL-Fläche und die Stellplatzflächen sichergestellt. Im anliegenden angepassten Konzept - Lageplan (siehe Anhang der Begründung - 1764-4-b Konzept Lageplan - Speckmann Architekten Oldenburg 12.2022) ist die Fahrspur (rot) der Feuerwehr dargestellt und ein Erreichen des geplanten Lebensmittelmarktes gewährleistet. Am Ende der Fahrspur ist eine Stellfläche mit Begegnungsfläche für die Feuerwehr (lila) gesetzt.

Zu- und Durchfahrten müssen nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" mit der Aufschrift "Feuerwehr" gekennzeichnet werden. Auf den privaten Grundstücksflächen sind außerdem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen. Die Flächen sind mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrrflächen zu gewährleisten.

In § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur NBauO wird ausgeführt, dass "für ein Gebäude, dessen Wandöffnungen oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zum Gebäude und zu den zum Anleitern bestimmten Stellen vorhanden sein muss. Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein."

Da der im SO-Gebiet liegende Neubau des Lebensmittelmarktes eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m nicht überschreiten darf und aufgrund der Festsetzung der Eingeschossigkeit kein Obergeschoss aufweisen wird, werden keine Anleiterflächen für die Feuerwehr benötigt. Daher wäre entsprechend dem § 1 Abs. 3 DVO-NBauO aus Gründen des Brandschutzes keine weitere Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Davon unabhängig ist im Norden des SO-Gebietes jedoch eine Zu- und Abfahrt zur Heerstraße festgesetzt worden, um eine Entzerrung des planungsinduzierten Verkehrs zu erreichen. Über diese Zufahrt wäre der Standort ggf. auch von der Feuerwehr anfahrbar.

4.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird im Nordwesten des Plangebietes gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, um die Neuerrichtung des geplanten Lebensmittelmarktes und der zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze zu ermöglichen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) sind unter Berücksichtigung des Bau- und Nutzungskonzeptes sowie zur Steuerung des Facheinzelhandels folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,1536 m² pro Quadratmeter Fläche des SO-Gebietes (entspr. einer max. Verkaufsfläche von ca. 1.500 m²)
- Bistro-, Café- und Gastronomiebetriebe mit einer maximalen Grundfläche von 0,0154 m² pro Quadratmeter Fläche des SO-Gebietes (entspr. einer max. Grundfläche von ca. 150 m²)
- Dienstleistungsbetriebe mit einer maximalen Grundfläche von 0,0205 m² pro Quadratmeter Fläche des SO-Gebietes (entspr. einer max. Grundfläche von ca. 200 m²)
- Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- Anlagen für die Regenrückhaltung

Die Festsetzung ermöglicht die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das SO-Gebiet, eine Anhebung der Verkaufsfläche gegenüber dem bisherigen Standort sowie die Erweiterung des Angebotes durch einen Bistro-, Café- und Gastronomiebetrieb (z. B. einen Backshop mit Café) oder andere Dienstleister, so dass eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung gewährleistet wird und der Standort an Attraktivität gewinnt. Bezüglich der Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsstandortes wird auf Kap. 3.5 verwiesen.

Für den im Sonstigen Sondergebiet (SO) zulässigen Lebensmittelmarkt sowie die Bistro-/ Café-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ist eine maximale Verkaufs- bzw. Grundfläche im Verhältnis zur Fläche des SO-Gebietes (SO-Fläche ca. 9.769 m²) festgesetzt worden. Damit wird die im Vorentwurf vorgesehene Kontingentierung der Verkaufsflächen aufgehoben und ein sog. "Windhundrennen" vermieden.

Zur Absicherung der vorhandenen Gewerbestandorte sind im Osten des Plangebietes Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt dabei eine Gliederung der Gewerbegebiete, in denen unterschiedlich Emissionskontingente gelten (s. Kap. 6).

Darüber hinaus werden weitere Gewerbegebietsflächen (GE 2) im südwestlichen Teil des Plangebietes dargestellt, so dass sich hier zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Unternehmen ergeben.

Im Bereich der Gewerbegebiete sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO benannten Vergnügungstätten ausgeschlossen worden, um einen übermäßigen Ziel- und Quellverkehr und erhebliche Lärmimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden.

Mit Blick auf die von der Bundesstraße 73 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter aufgrund ihrer höheren Schutzwürdigkeit, auch bei den Außenwohnbereichen, im Bereich der Gewerbegebiete nicht zugelassen worden.

Um nach der Verlagerung des geplanten Lebensmittelmarktes in das Sonstige Sondergebiet (SO) eine wirtschaftliche Nachnutzung des "Altstandortes" zu erreichen und zugleich den Standort für den Einzelhandel grundsätzlich aufrechtzuerhalten, aber negativen Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen der Stadt Cuxhaven vorzubeugen, ist innerhalb des Gewerbegebietes GE 1/ Nord Einzelhandel nur mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

möglich. Die festgelegte Sortimentsliste ergibt sich dabei aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven (2014). Ausnahmen sind jedoch bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zulässig, sofern das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und für die Randsortimente der Nachweis über eine Einzelhandelsverträglichkeit erbracht wird.

Des Weiteren ist zur raumverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten GE 1/ Süd und GE 2 Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen worden. Ausgenommen hiervon sind die im GE 1/ Süd nur vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (vgl. auch Kap. 2.1 u. 3.4).

Mit Blick auf die Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten und das Baukonzept für den Lebensmittelmarkt wird für die Gewerbegebietsflächen (GE) und das Sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit Zulässigkeit von Gebäudelängen von über 50,00 m festgelegt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit wird überdies eine Absicherung des vorhandenen, teils über 50,00 m langen Gebäudebestandes erreicht und für kleinere Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Um eine optimale Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen zu erreichen und die vorhandene bauliche Anlagen in den bestehenden Gewerbegebieten abzusichern, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 bzw. 0,80 festgesetzt. Da die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, die Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für eine Bebauung nicht genutzt werden können, jedoch Teil des Baugrundstückes sind, mussten die bebaubaren Grundflächen im SO, im GE 1/ Süd sowie im GE 2 begrenzt werden.

Ferner dürfen analog zum Ursprungsbebauungsplan Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe (GH) von 8,00 m errichtet werden, so dass der Gebäudebestand abgesichert wird und sich die Merkmale der gewerblichen Struktur auch im Bereich des SO-Gebietes und der Gewerbegebietserweiterung fortsetzen. Lediglich durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Masten, Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen ist einer Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,50 m zulässig, so dass sich ein gewisser Spielraum für die Unterbringung dieser Anlagen bietet. Die Bauhöhe reicht damit aus, um sowohl den geplanten Lebensmittelmarkt und weitere Gewerbeobjekte realisieren zu können. Zugleich ist ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden privaten Erschließungsstraße (GFL-Fläche), gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei privaten Bauvorhaben im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind daher so bemessen worden, dass sich zum einen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung bietet. Zum anderen sind die Baugrenzen so festgelegt worden, dass existierende Gebäude abgesichert werden. Zu der privaten Erschließungsanlage halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von 3,00 m und zu den offenen Gräben einen Abstand von 5,00 und 6,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Hauptgebäuden, Garagen/ Carports und baulichen Nebenanlagen an die Erschließungsanlage und die vorhandenen Gräben vermieden wird. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind daher mit Ausnahme von Grundstückszufahrten/ -zuwegungen, Stellplätzen und Werbeanlagen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Zur Bundesstraße 73 halten die Baugrenzen außerdem einen Abstand von 40,00 m ein, so dass die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes Berücksichtigung finden.

Entlang der offenen Gräben an der Heerstraße sowie der B 73 sind ferner 5,00 m und 6,00 m breite von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt worden, die als Gewässerrandstreifen dienen und die Unterhaltung der Gewässer sicherstellen sollen. In den Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sowie Bepflanzungen unzulässig.

Um die Nutzung regenerativer Energie zu fördern, ist außerdem bestimmt worden, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen der Hauptgebäude mit den technischen Einrichtungen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten sind. Durch den Einsatz von Solarenergie wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermindert und den Umweltbelangen in der Siedlungsentwicklung verstärkt Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht auch bei "Altgebäuden" grundsätzlich die Möglichkeit, auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

Dachbegrünungen tragen durch ihre verminderte Wärmerückstrahlung, ihre Luftfilterung und ihre Kühlung durch Wasserverdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher ist bestimmt worden, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen.

Durch die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen können sich zudem Synergieeffekte ergeben, da sich durch den Kühlungseffekt des Gründaches die Leistungsfähigkeit der Solarmodule erhöht. Voraussetzung ist jedoch, dass die Solarmodule das Pflanzenwachstum nicht unterbinden und andererseits die Pflanzen die Module nicht beschatten.

Mit Blick § 41 a BNatSchG und den darin formulierten Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist im Plangebiet eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,

- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität,
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale,
- Oberflächentemperatur unter 60 °C,
- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
- Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern,
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Stadt Cuxhaven hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird die Errichtung von Werbeanlagen gesteuert, um Störungen der nördlich und westlich liegenden Bebauung durch bewegtes oder wechselndes Licht von Werbeanlagen zu

vermeiden, einer Blendung des Verkehrs, insbesondere auf der Bundesstraße 73 entgegen zu wirken. Des Weiteren sollen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Errichtung einer Vielzahl von Werbeanlagen an der Zufahrtsstraße vermieden werden.

Insofern sind im Rahmen der Planung folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO festgelegt worden:

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis 0,50 m.

2. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Ferner ist maximal eine freistehende Werbeanlage (mit Fremdwerbung) an der Zufahrtsstraße "St. Annen-Weg" zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen auf Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht und umlaufende Leuchtbänder
- Skybeamer
- freistehende Werbeanlagen und Werbepylonen, die eine Höhe von 8,00 m überschreiten

3. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

4.4 Grünstrukturen

Im Norden und Süden des bestehenden Gewerbegebietes sind aufgrund der Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Grünflächen mit einem Wechsel aus Gehölzstrukturen und Freiflächen (Gras- und Krautarealen) entstanden. Diese Bereiche sollen auch im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung erhalten werden, da die partiell vorhandenen Gehölzstrukturen als Lebensräume für heimische Tiere dienen und für das Ortsbild von Bedeutung sind. Zugleich ist jedoch entsprechend dem Ursprungsplan eine weitere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern durchzuführen, um die bereits seit Langem vorgesehene Eingrünung des Plangebietes zu erreichen. Daher sind im Norden und Süden sowie partiell im Westen des GE 1 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die Breite orientiert sich dabei an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Allerdings sind die existierenden Gewerbebauten berücksichtigt worden, so dass die Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier entsprechend verringert wurden.

Der dichte Gehölzbestand im Westen des Grundstücks St.-Annen-Weg 4 (Blumenhaus) sowie zwei Einzelbäume westlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes werden mit Blick auf ihre Funktion für das Landschafts- und Ortsbild und das Kleinklima als zu erhaltend festgesetzt.

Ergänzend sind zur Eingrünung neu hinzutretender Bauflächen, zur Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie zur Schaffung von Lebensräumen für heimische Arten am westlichen und nördlichen Rand des SO-Gebietes sowie im Westen des GE 2 8,00 m bis 20,00 m breite private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, in der naturraumtypische Gehölzstrukturen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Ferner ist im Süden des Plangebietes außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen worden, die zur Kompensation planungsbedingter Eingriffe dient und eine Verbindung zum südlich liegenden Biotopbestand (Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes) und den benachbarten Gehölzstrukturen schafft.

Des Weiteren sind zur Durchgrünung des Plangebietes ebenerdige Stellplatzflächen mit heimischen Laubbäumen zu begrünen und zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und standortgerecht zu begrünen. Sofern im Einzelfall eine Vegetationsfläche von 12 m² nicht gewährleistet werden kann, sind eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ und ggf. technische Vorrichtungen für eine Überfahrbarkeit der Baumscheibe/ Vegetationsfläche vorzusehen. Die Pflanzung von Laubbäumen sollen über Beschattung und Luftfilterung zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und die Aufheizung größerer Stellplatzflächen verringern. Die offenen Vegetationsflächen reduzieren zudem den Versiegelungsgrad und begünstigen die Versorgung der Bäume.

Ferner ist festgesetzt worden, dass in den Gewerbegebieten (GE) bei der Neuerrichtung von Gebäuden fenster- und torlose Fassadenteile, deren Breite mehr als 5,00 m beträgt, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Eine entsprechende Fassadenbegrünung ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) an der Nordseite von Gebäuden vorzunehmen. Die Fassadenbegrünung ist dabei aus folgenden Gründen vorgesehen worden:

- Fassadenbegrünungen beeinflussen das Kleinklima positiv, weil sie die Fassade beschatten, diese sich dadurch nicht so aufheizt und sie zusätzlich Wasser verdunsten. Sie besitzen somit die Funktion einer lokalen "natürlichen Klimaanlage". Dieser Effekt ist umso größer, je mehr Gebäude eines Gebietes begrünt werden.
- Schädliche Luftinhaltsstoffe und Staub werden vom dichten Laub einer Fassadenbegrünung festgehalten. Zusammen mit ihrer Verdunstungsleistung stellen Grünfassaden eine "natürliche Luftreinigungsanlage" mit sehr geringem Platzbedarf dar, sie produzieren noch dazu Sauerstoff und binden Kohlendioxid.
- Dauergüne Rankpflanzen können im Winter einen Isolationseffekt besitzen und Heizkosten sparen. Gleichzeitig "kühlen" Wandbegrünungen im Sommer, indem sie die begrünteren Wandbereiche vor einem starken Aufheizen bewahren.
- Fassadenbegrünungen bilden ein natürliches Schutzschild gegen Schlagregen und UV-Strahlung und können dadurch die Lebensdauer einer Fassade erhöhen.
- Begrünte Wände schlucken Schallwellen. Damit können Wandbegrünungen zum Lärmschutz beitragen.
- Begrünte Fassaden bieten Lebensräume für heimische Tiere (z. B. Brutvögel, Insekten).
- Fassadenbegrünung stellt eine gestalterische und ästhetische Aufwertung der Bausubstanz dar.
- Begrünte Fassaden erhöhen die Lebens- und Aufenthaltsqualität in bebauten Bereichen.

Der auf der Westseite des GE 1/ Nord und GE/ 2 Süd verlaufende Graben sowie die Gräben im Norden und Osten des Plangebietes werden als typische Landschaftselemente, gliedernde Strukturen sowie mit Blick auf die Entwässerungsfunktion erhalten.

5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven ist ein Schalltechnischer Bericht durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen 04.2021, erstellt worden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Geräuschkontingentierung (schallabstrahlende Flächen mit Emissionskontingenten) für die bestehenden und geplanten gewerblich genutzten Flächen durchzuführen. Durch die Festsetzung der zulässigen Schallemissionen in Form von Emissionskontingenten L_{EK} in dem Bebauungsplan sollen größtmögliche Planungsfreiheiten erzielt sowie die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte

der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Berücksichtigung einer ggf. vorliegenden Geräuschvorbelastung an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Gewerbeflächen gewährleistet werden.

Weiterhin ist die Verkehrslärmsituation im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 139 sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu bestimmen und passive Lärmschutzmaßnahmen auszulegen sowie textliche Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet vorzuschlagen.

Abschließend ist unter Berücksichtigung des zuvor festgelegten Emissionskontingents für die Fläche Sondergebiet (SO) zu prüfen, ob die aus dem Emissionskontingent ermittelten Zielwerte durch den geplanten Versorgungsmarkt auf dieser Fläche eingehalten werden. Hierfür werden - auf Grundlage der Angaben zur Planung des Versorgungsmarktes - die resultierenden, anteiligen Beurteilungs-Pegel den jeweiligen Zielwerten an den betrachteten Immissionspunkten gegenübergestellt.

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes/ Versorgungsmarktes direkt über die B 73 und die Erschließung "Lange Straße" ist von keiner Zunahme des Verkehrs auszugehen, die eine Erhöhung des Beurteilungspegels von mehr als 3 dB zur Folge haben kann. Somit wird im vorliegenden Fall von einer Betrachtung des anlagenbezogenen Mehrverkehrs abgesehen.

Geräuschkontingentierung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes - bei Einhaltung der festzusetzenden Emissionskontingente L_{EK} - im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind.

Grundlage der Emissionskontingentierung ist u. a. eine städtebauliche Einschätzung zur Schutzwürdigkeit der dem hier betrachteten Plangebiet nächstgelegenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 "Südwestlich Gammenteil" auf Grund der bestehenden Gemengelage aus gewerblich genutzten und zum Wohnen dienenden Gebieten und den daraus abgeleiteten Zielwerten.

Im Bereich der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 "Südwestlich Gammenteil" liegt im Nachtzeitraum eine Geräuschvorbelastung vor, die den Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete (WR) von nachts 35 dB(A) an den - dem Gewerbegebiet "Nördlich Lottmanns Brücke" nächstgelegenen - Wohngebäuden um bis zu 1 dB überschreitet. Bei den Immissionsprognosen wurde die plangegebene Geräuschvorbelastung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 nicht berücksichtigt. Da die Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in diesem Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 so festgelegt wurden, dass durch die in dessen Geltungsbereich liegenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) tags und nachts an der östlich vorhandenen Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 107 "Südwestlich Gammenteil" ausgeschöpft werden, ist hier in der Gesamtbelastung - durch die plangegebene Geräuschbelastung aus dem derzeitigen Gewerbegebiet und durch die Geräuschimmissionen des Windparks Altenbruch - in Summe von einer Überschreitung der nachts für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 4 dB auszugehen.

Aufgrund der gegebenen Geräuschimmissionssituation kann - zumindest an den dem Gewerbegebiet "Nördlich Lottmanns Brücke" nächstgelegenen Wohngebäuden - das Schutzniveau eines Reinen Wohngebietes (WR) bereits derzeit nicht sichergestellt werden. Da hier gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, ist von einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm auszugehen. Im Hinblick auf eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte erhöht werden. Da auch bei Einhaltung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwerte (tags/nachts

55/40 dB(A)) von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann, ist der betroffenen Wohnbebauung das Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugesprochen worden.

Diese Sachlage wurde im Rahmen eines Erörterungsgesprächs bei der Stadt Cuxhaven diskutiert und soll dem weiteren Bauleitplanverfahren zu Grunde gelegt werden. Abstimmungsgemäß sind die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 139 so ausgelegt worden, dass durch die plangegebene Zusatzbelastung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Immissionsrichtwert nachts an der bestehenden Wohnbebauung sowohl nördlich als dann auch östlich des Plangebietes Nr. 139 in Verbindung mit der Geräuschvorbelastung des Windparks Altenbruch nicht überschritten wird.

Weiterhin wird im Rahmen der Emissionskontingentierung berücksichtigt, dass für den östlichen Bereich des Plangebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 139 besteht, der für die in dessen Geltungsbereich liegenden Gewerbeflächen Emissionsbeschränkungen in Form sogenannter flächenbezogener Schalleistungspegel L_W in dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche festsetzt. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139 wird im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens überplant und soll mit Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 belegt werden.

Aus Gründen des Bestandschutzes für die bestehenden Gewerbeflächen werden die Emissionskontingente L_{EK} für die bereits genutzten Gewerbeflächen so bemessen, dass die hieraus resultierenden Immissionskontingente L_{IK} mindestens den anteiligen Immissionszielwerten entsprechen, die auf Grund der seinerzeitigen Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel L_W berechnet wurden.

Auf Grund der unterschiedlichen Berechnungsverfahren für die damalige Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel L_W und dem der DIN 45691 sind die nominellen Werte der Emissionskontingente nicht vergleichbar, obwohl sie dieselben anteiligen Immissionszielwerte in der Nachbarschaft beschreiben.

Die anteiligen Geräuschimmissionen der Gewerbegebietserweiterungsflächen (GE 2 und SO) sind so dimensioniert worden, dass sie gemeinsam mit den Gewerbegebietsbestandsflächen (GE 1) und mit der Vorbelastung durch den Windpark Altenbruch (nur nachts) die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung sind im Kapitel 4.6 des Schalltechnischen Berichtes (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) aufgeführt.

Verkehrslärmsituation im Plangebiet

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet tags Geräuschimmissionen durch Verkehr zu erwarten sind, die die jeweiligen angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 überschreiten.

Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu stellen und textlich festzusetzen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Kapitel 3 sowie in den Anlagen 4.1 und 4.2 des Schalltechnischen Berichtes (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) erläutert.

Verbrauchermarkt im Plangebiet (Sondergebietsfläche)

Die schalltechnischen Berechnungen zu diesem Vorhaben haben gezeigt, dass durch den geplanten Versorgungsmarkt die Immissionszielwerte - Bestandteil dieser Untersuchung - an allen Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen betrachteten Immissionspunkten unterschritten. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Nutzungsangaben (Öffnungszeiten, Bewegungshäufigkeiten, Anliefermodalitäten etc.), der einschlägigen Regelwerke und der örtlichen Gegebenheiten sowie der

im Schalltechnischen Bericht genannten Grundlagen und Voraussetzungen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die östlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 107 "Südlich Gammenteil" als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden. Diese planungsrechtliche Festsetzung hat unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung auch weiterhin Bestand. Allerdings werden im Bereich der Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der bestehenden Gemengelage, des Aneinandergrenzens von Gewerbe und Wohnnutzungen sowie der vorhandenen Geräuschbelastungen durch Gewerbe und Windpark bereits gegenwärtig überschritten. Diese Geräuschsituation wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und dem Wohngebiet nur aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Richt- und Orientierungswerte der TA-Lärm und DIN 18005 zugeordnet.

Gewerbelärm

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung sind die im Schalltechnischen Bericht (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) ermittelten Emissionskontingente und Richtsektoren für die einzelnen Baugebiete eingefügt worden.

Darüber hinaus ist folgende Festsetzung zu den Emissionskontingenten auf der Grundlage des Schalltechnischen Berichtes in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 Betriebsfläche weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

<i>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</i>		
	<i>L_{EK} tags</i>	<i>L_{EK} nachts</i>
<i>GE 1 / Nord</i>	<i>60</i>	<i>45</i>
<i>GE 1 / Süd</i>	<i>62</i>	<i>47</i>
<i>GE 2</i>	<i>65</i>	<i>45</i>
<i>SO</i>	<i>61</i>	<i>41</i>

Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente

<i>Sektor</i>	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>	<i>Zusatzkontingent tags</i>	<i>Zusatzkontingent nachts</i>
<i>A</i>	<i>35</i>	<i>205</i>	<i>3</i>	<i>2</i>
<i>B</i>	<i>205</i>	<i>332</i>	<i>8</i>	<i>4</i>
<i>C</i>	<i>332</i>	<i>35</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Der Referenzpunkt wird mit folgendem Koordinaten (UTM; ETRS89) festgelegt: RW: 32484660; HW: 5963115.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK,1} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig ist.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 7.16) ist zur vorgenommenen Emissionskontingentierung folgendes festzustellen:

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 07.12.2017 neue Vorgaben für die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan gemacht. Die Entscheidung hat Auswirkungen auf die Wirksamkeit von bestehenden Bebauungsplänen und die Gestaltung künftiger Bebauungspläne. Lärmkontingente für Gewerbebetriebe können im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden. Mit der Kontingentierung soll eine gerechte Verteilung der „Emissionsrechte“ mit dem Ziel erfolgen, ein „Windhundrennen“ zwischen den einzelnen Betrieben im Plangebiet zu verhindern.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt die Zulässigkeit der Lärmkontingentierung als Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Diese Bestimmung lässt eine interne Gliederung eines Baugebiets zu. Die Gliederung verlangt eine innergebietsliche Differenzierung der flächenbezogenen Emissionswerte. Es darf nicht derselbe Wert für alle Grundstücke im Baugebiet festgesetzt werden. Neu ist, dass auch für die interne Gliederung jedenfalls eine Teilfläche verlangt wird, für die keine Beschränkung festgesetzt ist oder jedenfalls das für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent jeden nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb zulässt. Das Bundesverwaltungsgericht meint, andernfalls sei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht mehr gewahrt. Weiter weist das Bundesverwaltungsgericht jedoch auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hin, wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert. Für die baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verlangt es einen darauf gerichteten Planungswillen, der in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommen muss.

Übertragen auf die hier in Rede stehenden Planung ist festzustellen: Die vorgenommene Emissionskontingentierung für das SO-Gebiet und die GE-Gebiete ist geboten und sachgerecht, da es Ziel der Stadt Cuxhaven ist, auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes und der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Bereich benachbarter Wohnbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Innerhalb des Gebietes der Stadt Cuxhaven gibt es in den Bebauungsplänen Nr. 149 „Am Böhlgraben“, Nr. 70 „Westlich Groden“, Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ sowie Nr. 87 E „Südlich Oxtter Weg“ Gewerbegebietsflächen, die hinsichtlich der Emissionen eine uneingeschränkte Gewerbeansiedlung nach § 8 BauNVO zulassen. Damit ist eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sichergestellt.

Verkehrslärm

Mit Blick auf die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Berichtes Maßnahmen zur Lärmvorsorge festgesetzt worden. Dabei wird auf den maßgeblichen Lärmpegelbereich V und die Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume (z. B. Büro- und Sozialräume etc.) abgestellt.

Im Hinblick auf den Gebietscharakter sowie aufgrund des von der Bundesstraße 73 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms, ist festgesetzt worden, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind. Damit wird auch der besonderen Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen Rechnung getragen. Auf die im Schalltechnischen Bericht empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen für Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) kann daher verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen betriebsbezogenen Wohnnutzungen, auch im Hinblick auf den Lärmschutz, jedoch Bestandschutz genießen.

Der maßgebende Lärmpegelbereich V ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Der Schallschutz für Aufenthaltsräume ist über folgende textliche Festsetzung gesichert worden:

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den im Plangebiet gekennzeichneten Lärmpegelbereich LBP V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu stellen.

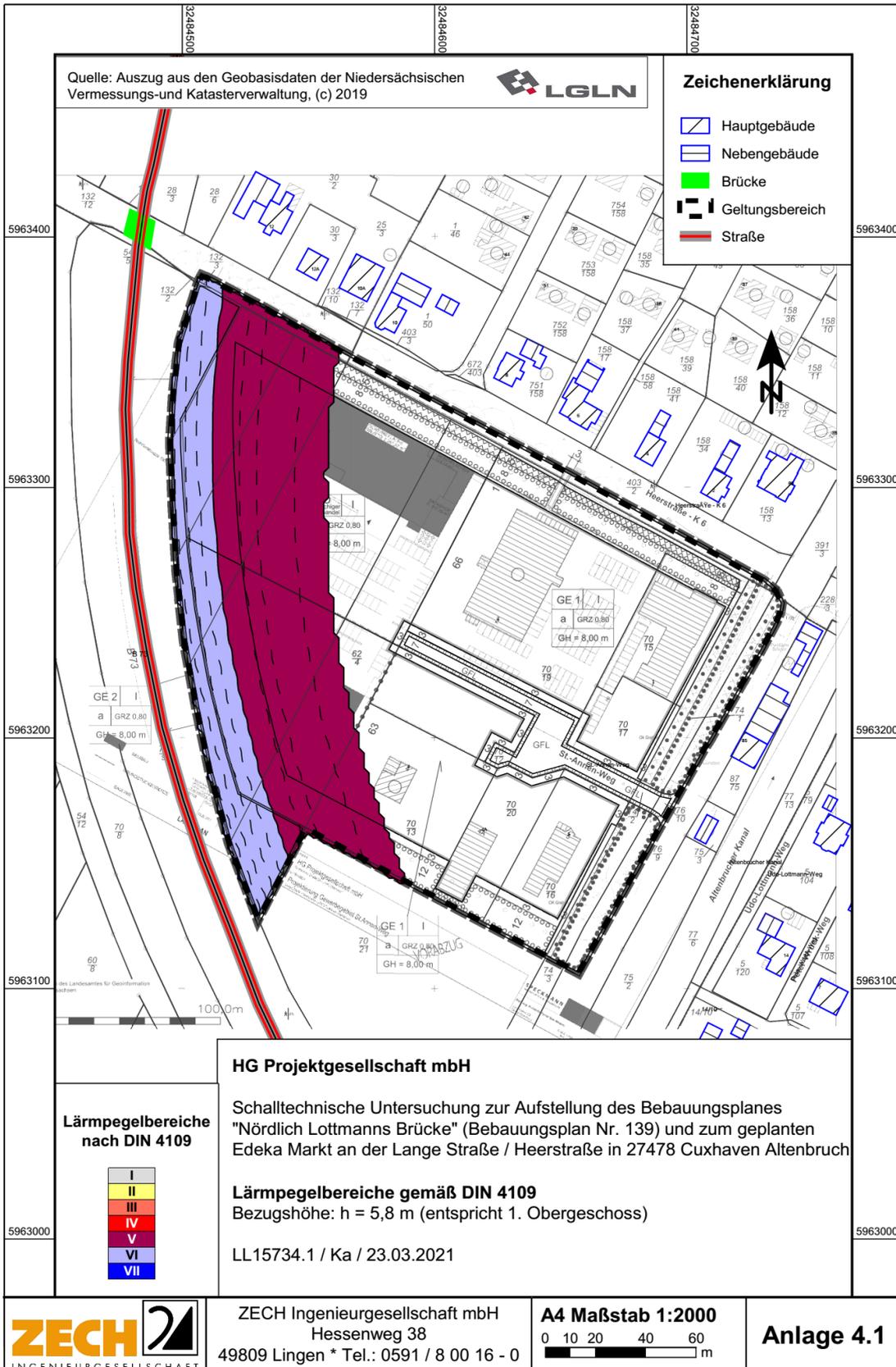
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

** Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden."

Unter Berücksichtigung der getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.



6. BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Des Weiteren setzt die Stadt Cuxhaven in ihrem "Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept" auf eine klimafreundliche Stadtentwicklung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird den Belangen des Klimaschutzes daher durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Nutzung vorhandener öffentlicher und privater Straßen für die Erschließung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden - Ziel: Verminderung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades, Vermeidung von Gebäudeleerständen
- Erhalt vorhandener Gräben - Ziel: Erhalt der Ausgleichswirkung der Gewässer für das Kleinklima
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und randliche Eingrünung - Ziel: Schaffung klimaaktiver Strukturen und Sicherung unversiegelter Flächen, so dass ein klimatischer Ausgleich zwischen Bebauung und begrünten Bereichen erfolgen kann
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätzen - Ziel: Verringerung der Aufheizung größerer versiegelter Flächen, Luftfilterungsfunktion der Gehölze, Verbesserung des Kleinklimas und der Freiraumqualität
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern - Ziel: Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern durch Wärmerückstrahlung sowie Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers, Luftfilterung und Kühlung durch Wasserverdunstung
- Fassadenbegrünung - Ziel: Verbesserung Kleinklimas, durch Beschattung der Fassade und Wasserverdunstung, Filterung von Luftinhaltsstoffen und Staub, Isolationseffekte
- Anlage der technischen Vorkehrungen für die Einrichtung von dachmontierten Solaranlagen auf den Hauptgebäuden zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energie zur Deckung des Wärme- und Energiebedarfs, Verminderung des Verbrauches fossiler Brennstoffe und des damit verbundenen Schadstoffausstoßes

Nach dem Bau- und Nutzungskonzeptes des Investors ist es beabsichtigt, am Standort des geplanten Lebensmittelmarktes E-Ladesäulen aufzustellen, um den Ausbau der E-Mobilität zu fördern und damit zur Verminderung des Schadstoffausstoßes aus Kraftfahrzeugen beizutragen. Des Weiteren sind im Bereich des Neubaus neben der Errichtung von Photovoltaikanlagen die Installation einer Wärmepumpenanlage für die Beheizung und Kühlung des Gebäudes sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Damit wird dem energie-sparenden Bauen und der Nutzung regenerativer Energien Rechnung getragen.

7. NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft, die Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen sowie die für die Planung ergriffenen Vermeidungsvorkehrungen sind im Teil 2: Umweltbericht dargestellt.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, dem vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover 2013).

Die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven bereits erfolgten und zulässigen Eingriffe werden bei der Ermittlung zum "Ist-Zustand" in Ansatz gebracht. Dabei gilt nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ist-Zustand im Geltungsbereich B-Plan Nr. 139 - 2. Änderung und Erweiterung	Fläche in m ²	Unterteilung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE)	13.500	Bebauung mit GRZ 0,80	10.800	0	0
	0	sonstige unversiegelte Freiflächen/ Gärten	2.700	1	2.700
private Verkehrsfläche (OVS)	660		660	0	0
Siedlungsgehölz (HSE)	3.540		3.540	3	10.620
private Grünfläche (Gewässerrandstreifen, Gras- u. Staudenflur - UHF, Einzelgehölze)	552		552	3	1.656
Gräben (FGZ/ FGR) im Norden und Osten des Plangebietes sowie im Westen des bestehenden Gewerbegebietes	1.164		1.164	3	3.492
Acker (AL)	17.227		17.227	1	17.227
gesamt	36.643				35.695
		<i>versiegelte Flächen</i>	<i>11.460</i>		

WE= Werteinheit

Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung	Fläche in m ²	Unterteilung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
SO "Großflächiger Einzelhandel"	9.769	Bebauung mit GRZ 0,70	6.838	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Anpflanzzone	2.500	3	7.500
		Regenrückhaltebecken	235	1	235
		sonstige unversiegelte Freiflächen	196	1	196
Gewerbegebiet (GE 1/ Nord)	8.274	Bebauung mit GRZ 0,80	6.619	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträu- chern	1.155	3	3.465
		sonstige unversiegelte Freiflächen	500	1	500
Gewerbegebiet (GE 1/ Süd)	7.763	Bebauung mit GRZ 0,75	5.822	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträu- chern	1.273	3	3.819
		Siedlungsgehölz (HSE) - Fläche für die Erhaltung von Bäumen u. Sträu- chern	435	3	1.305
		sonstige unversiegelte Freiflächen	233	1	233
Gewerbegebiet (GE 2)	4.670	Bebauung mit GRZ 0,60	2.802	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Anpflanzzone	1.689	3	5.067
		sonstige unversiegelte Freiflächen	179	1	179
private Verkehrsfläche (GFL)	1.267		1.267	0	0
Gräben (FGZ) - Wasserfläche	1.134		1.134	3	3.402
sonstiger standortgerechter Ge- hölzbestand/ Feldgehölz/ Gras- u. Staudenflur (HPS/ HN/ UHF) - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.079		1.079	3	3.237
von Bebauung freizuhalten- de Flächen (Gewässerrandstreifen, Gras-/ Staudenflur - UHF)	2.687		2.687	3	8.061
gesamt	36.643		36.643		37.199
		versiegelte Flächen	23.348		
		Differenz Ist-Zustand und Planung			1.504
		zusätzliche Versiegelung	11.888	0,30	3.566

WE= Werteinheit

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt somit einen Überschuss von 1.504 Werteinheiten im Plangebiet, der zum Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung genutzt wird. Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung vermindert und kompensiert werden.

Die zusätzliche Bodenversiegelung von 11.888 m² wird mit dem Faktor 0,30 eingestellt, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 3.566 WE (11.888 WE x 0,3 = 3.566 WE) für das Schutzgut Boden ergibt. Bei Berücksichtigung des Kompensationsüberschusses von 1.504 WE ermittelt sich somit ein externer Kompensationsbedarf von 2.062 Werteinheiten (3.566 WE - 1.504 WE = 2.062 WE) vorhanden, für den externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Der externe Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten. Dazu hat der Vorhabenträger mit den Niedersächsischen Landesforsten eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die dauerhafte Absicherung des Kompensationsflächenpools ist über eine eingetragene Kompensationsbaulast gewährleistet. Allgemeine Angaben über den Kompensationsflächenpool, die Entwicklungsziele, das Aufwertungspotenzial und die schutzgutbezogene Aufwertung können den der Begründung beigefügten "Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" (Hrsg. Niedersächsische Landesforsten) entnommen werden.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Für die Bauleitplanung ist eine Erfassung von Brutvögeln sowie eine Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017 durchgeführt worden. Des Weiteren ist die Biotopkartierung berücksichtigt worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven sind innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Die Brutvogelerfassung sowie die Potenzialansprache für Fledermäuse und Amphibien kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet als Brutgebiet nur eine geringe (allgemeine) Bedeutung aufweist. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien ist von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes auszugehen.

Mit Ausnahme des Gelbspötters, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt ist, handelt es sich um ungefährdete und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvolle Arten, so dass

generell von einem Ausweichen im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden kann. Dies gilt auch für die festgestellten Rohrsängerarten, die in diesem Naturraum ausreichend Grabenstrukturen als Ausweichlebensräume zur Verfügung haben. Im Hinblick auf den Gelbspötter wird ein möglichst weitgehender Erhalt der Gehölze empfohlen. Zur Vermeidung der Zerstörung besetzter Nester sowie der Tötung von Jungvögeln darf eine mögliche Rodung der Gehölze zu-dem nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen kommt es für Brutvögel planungsbedingt nicht zur Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Für Fledermäuse würde die Beseitigung einiger Bäume und Gehölze und die Bebauung der Ackerflächen zu einem teilweisen Verlust der Funktion als Jagdgebiet führen. Weitere Freiflächen schließen sich jedoch südlich der B 73 an, so dass die Fledermäuse problemlos ausweichen können. Zudem sind keine Fledermausquartiere direkt von den geplanten Baumaßnahmen betroffen. Insofern kommt es durch die geplante Überbauung des westlichen Teils des Plangebietes in Bezug auf Fledermäuse nicht zu einem Berühren des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da dieser keine reinen Nahrungsflächen, sondern nur Ruhe- und Fortpflanzungsstätten umfasst.

Da im Plangebiet keine Amphibienvorkommen zu erwarten sind, ist hinsichtlich dieser Artengruppe nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Artbezogene, artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Planung ist ferner eine artbezogene, artenschutzrechtliche Prüfung relevanter Brutvogelarten im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“ durch das Fachbüro NWP, Oldenburg 06.2022 (s. Anhang der Begründung) mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

Als artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten, für die eine artbezogene Prüfung durchzuführen ist, wurden Gelbspötter und Haussperlinge herausgestellt, diese werden auf der Roten Liste Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt.

Der Brutverdacht für ein Paar Haussperlinge erfolgte an einem Wohngebäude, welches durch einen Graben und eine Gehölzreihe südöstlich von der zu bebauenden Ackerfläche getrennt ist. In den zum Haus gehörigen Gehölzen wurde auch einmalig ein Gelbspötter erfasst, welcher bei den folgenden Terminen jedoch auf der anderen Seite des Ackers nachgewiesen wurde.

Haussperling

Der Haussperling hat seinen Lebensraum in den bestehenden und in das Plangebiet einbezogenen Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben (Erhalt der bestehenden, besiedelten Strukturen; bei Baumaßnahmen Beachtung der Bauzeiten und Schaffung von Ausweichquartieren) und auch eine Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind bei ggf. erforderlichen Abrissarbeiten oder Umbaumaßnahmen an den Gebäuden mit Verlust der Brutstätten einzuhalten. Insbesondere sind zum einen bauzeitliche Maßnahmen zu berücksichtigen, so dass die Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit von 01. März bis Ende August durchzuführen sind, um Gelege und Nester nicht zu zerstören. Auch ist der Fortbestand der Lebensstätten zu prüfen, ggf. sind Ersatzhabitats vorzusehen. Bei Verlusten der Nester sind pro Brutpaar vor der nächsten Brutsaison je 2 Nisthilfen für Haussperlinge im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP).

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Es werden unter Beachtung der Vermeidungsgrundsätze

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Unter der Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Nach aktuellem Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Haussperling auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Haussperling wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

Gelspötter

Der Gelbspötter hat seinen Lebensraum in strukturierten Gehölzbeständen auch in Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und durch Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, sofern die einrahmenden Strukturen erhalten bleiben, wie in der Planung vorgesehen.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Es werden:

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- u. Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Nach aktuellem Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Gelbspötter auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Gelbspötter wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung und der artbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Arten Haussperling und Gelbspötter vorgeschlagenen Vermeidungsvorkehrungen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes bleiben als Lebensraum der heimischen Brutvogelfauna, insbesondere des Gelbspötters, sowie als potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse erhalten. Mit sehr begrenzten Gehölzbeseitigungen ist lediglich am westlichen Rand des Plangebietes aufgrund der Erweiterung der Bauflächen zu rechnen.

Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogelarten zu vermeiden, dürfen Gehölzbeseitigungen erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen sind.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor dem Beginn der Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng

geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung erfolgt und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Alle im Plangebiet und der näheren Umgebung ggf. befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege der Stadt Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Im Plangebiet sowie in einem nach der TA Luft, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Insofern ist im Plangebiet nicht mit relevanten landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zu rechnen.

Rein vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage im Planbereich zu tolerieren sind.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 der Begründung verwiesen. Bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sollten gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung finden.

11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 21 Hadeln sowie des Cuxhavener Entwässerungsverbandes.

Im Norden des Plangebietes verläuft auf der Südseite der Heerstraße ein offener Graben (Laufgraben Puhl, Gewässer III. Ordnung). Weitere Entwässerungsgräben befinden sich am westlichen und östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes sowie auf der Ostseite der Bundesstraße 73. Die Gewässer werden, mit Ausnahme des Grabens an der B 73, durch die vorhandene Er-

schließungsanlage "St. Annen-Weg", eine Fußgängerbrücke sowie einzelne Grundstückszufahrten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gequert.

Die vorhandenen Gräben werden aufgrund ihrer Entwässerungsfunktion sowie als typische Landschaftselemente erhalten. Für die Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes muss der zentral liegende Graben jedoch einmal gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass ausgestattet werden. Der Durchlass ist dabei so zu gestalten, dass die Entwässerungsfunktion des Grabens nicht beeinträchtigt wird.

Die Herstellung und Umgestaltung von Gewässern stellt einen Ausbautatbestand nach § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Daher ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 1 WHG erforderlich. Vor der Umsetzung der Maßnahmen ist daher ein wasserrechtlicher Antrag nach § 68 WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Vor der Antragstellung sind die Detailplanungen rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Um die Unterhaltung der Gewässers III. Ordnung (Laufgraben Puhl; Graben an der B 73) zu gewährleisten, sind entlang der Gewässer 5,00 m und 6,00 m breite, von Bebauung freizuhalten Flächen als Gewässerrandstreifen festgesetzt worden. In den Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Bepflanzungen unzulässig.

Daher wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 21 Hadeln sowie des Wasser- und Bodenverbandes Cuxhavener Entwässerungsverband Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung und von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. Innerhalb bebauter Ortslagen dürfen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferstrandstreifen von mind. 5,00 m von jeglicher Ablagerung, Bepflanzung und Einzäunung und Nutzung freibleibt. Ausnahmen von den Beschränkungen kann der Verband in begründeten Fällen zulassen (s. Hinweis Nr. 5 der Planzeichnung).

Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung wird auf Kap. 13 verwiesen.

Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Elbe ist als Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) eingestuft. Das Plangebiet liegt nach der HWRM-RL jedoch innerhalb eines Gebietes, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Plangebiet ist somit aufgrund der räumlichen Nähe zur Elbe und der Nordsee als potenziell hochwassergefährdetes Gebiet einzustufen. Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird mit Blick auf den vorhandenen Hochwasserschutz durch den vorhandenen Hauptdeich an der Elbe und der Nordseeküste derzeit als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

12. ALTLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" eine Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Hierbei handelt es sich um Boden- und Bauschutt, Gartenabfälle, landwirtschaftliche Abfällen und Hausmüll, die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Nummer 352011413 geführt werden. Die Altlastenfläche wird planungsbedingt nicht betroffen.

Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet jedoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren.

13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung der Erweiterungsflächen werden im Bereich der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netzauskunft (2022) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet und der Umgebung können sich Versorgungsleitungen der Deutsche Telekom und der EWE Netz GmbH befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorger sind zu berücksichtigen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Ergänzung der Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträgern, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH und der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Anlage oder Ergänzung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an den Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Richtfunk

Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis zu 20,00 m in der Regel nicht zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhe von maximal 8,00 m und der Überschreitungsmöglichkeit von 1,50 m durch untergeordnete bauliche Anlage ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine Störungen des Richtfunks verbunden sein werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 04.10.2022 mitgeteilt, dass das Unternehmen derzeit im Bereich des Plangebietes keine Richtfunkverbindungen betreibt.

Das Oberfeuer Altenbruch des Wasserschiffahrtsamtes liegt rund 1,35 km nordwestlich des Plangebietes, so dass angesichts der zulässigen Bauhöhen planungsbedingt keine Beeinträchtigungen des Richtfeuers zu erwarten sind.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Für die geplante Erweiterung erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist für den Stadtteil Altenbruch der Wasserversorgungsverband Hadeln.

Löschwasserversorgung

Für Gewerbegebiete und ähnliche Nutzungen ist laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von ca. 1.600 l/ min bzw. 96 m³/ h über 2,0 Stunden auszugehen.

Für die Löschwasserversorgung steht im Osten des Plangebiets im Bereich "Lange Straße" ein Hydrant DN 150 zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, sind der genaue Standort sowie die notwendige Entnahmekapazitäten mit der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist ein Entwässerungskonzept (Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022) erstellt worden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Regenwasser der Dach- und Pflasterflächen über eine privat zu erstellten Regenwasserleitung in einem im Nordwesten des Sonstigen Sondergebietes (SO) angeordneten Regenrückhaltebecken zu sammeln. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den entlang der Heerstraße vorhandenen Laufgraben Puhl. Um eine Überlastung des Grabens zu vermeiden, ist eine Drosselung von 1,5 l/s vorgesehen. Die Drosselung wird dabei über den Einbau einer Ablaufdrossel DN 100 in das zum Ablauf in den Laufgraben bestimmte Rohr sichergestellt.

Um den Laufgraben Puhl im Norden zu entlasten ist ferner beabsichtigt, die vorhandene, Überwegungen (mit Rohrdurchlass) im Bereich Grabens, mit Ausnahme der westlichsten Querung, zu entfernen. Diese wurden zur landwirtschaftlichen Erschließung der benachbarten Ackerfläche

genutzt und werden nun nicht mehr benötigt. Die westlichste Überfahrt/ Querung ist jedoch zu erhalten, um die erforderlichen Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten am Straßengraben durchführen zu können.

Für das Regenrückhaltebecken ist im Entwässerungskonzept eine Fläche von 221,24 m² geplant worden, die Aufstauhöhe wird aktuell mit 65 cm angenommen, was einem Stauvolumen von 143,88 m³ entspricht. In dem der Begründung beigefügten Überflutungsnachweis (Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022) ist ein Rückhalteraum von 138,02 m³ berechnet worden. Somit ist die Entwässerung der im Sonstigen Sondergebiet (SO) anfallenden Regenmassen sichergestellt.

Im Bebauungsplan ist für das geplante Regenrückhaltebecken im Norden des SO-Gebietes schematisch daher eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit einer Fläche von ca. 235 m² vorgesehen worden, so dass eine planungsrechtliche Absicherung gewährleistet ist. Für das Regenrückhaltebecken sollte eine Böschungsbefestigung mit toten Baustoffen vermieden werden, damit die Fläche auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

Der Graben an der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes bleibt aufgrund seiner Funktion für die Entwässerung der vorhandenen Gewerbeflächen erhalten. Lediglich für die Erschließung der im Westen und Nordwesten des Plangebietes liegenden Bauflächen des SO- und GE-Gebietes sowie für die Herstellung der Zufahrt zur Heerstraße muss der vorhandene Graben jeweils einmal gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass oder einem Brückenbauwerk ausgestattet werden. Darüber hinaus werden die am nördlichen, westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Gräben erhalten.

Die Ableitung des Oberflächenwassers, das im Bereich der privaten Erschließungsanlage sowie der bestehenden Gewerbegrundstücke anfällt, erfolgt wie bisher in die vorhandenen offenen Gräben am Rand des Plangebietes über private Regewasserleitungen. Da sich hier keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben, ist nicht mit einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erlaubnisfrei ist, wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht und das eingeleitete Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist jedoch mit dem Gewässereigentümer bzw. dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen. Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dann nicht erforderlich.

Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG wird allerdings erforderlich, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

Zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers vor Verunreinigungen sind bei gewerblichen Nutzungen der Einleitung grundsätzlich Filtersysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Einleitung von Oberflächenwasser sind zu beachten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist ferner zu beachten, dass Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (z. B. Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

Durch das Regelwerk DWA-A 102 wird ersichtlich, dass eine Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwasser notwendig ist, da die Parkplatzflächen stark frequentiert werden und damit in die Belastungskategorie III fallen. Mit anliegendem Rechenblatt wird die Niederschlagsbehandlung gem. DWA-A 102 über ein Produkt von REHAU (SediClean M/R18) nachgewiesen (siehe Anhang der Begründung).

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und dort zu stellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Abwasserreinigungsanlage Cuxhaven.

Die im Plangebiet vorhandene und neu zu errichtende Schmutzwasserkanalisation wird wie bisher von den privaten Grundstückseigentümern hergestellt und betrieben. Das Schmutzwasser soll dabei über eine Druckleitung und ein Pumpwerk in die Kanalisation der Heerstraße eingeleitet werden. Hierzu wird das nördlich des St.-Annen-Weges existierende private Pumpwerk ertüchtigt oder ggf. ein neues Schmutzwasserpumpwerk auf den privaten Flächen erstellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Cuxhaven, Abt. Abfallwirtschaft und Straßenreinigung, und wird durch diese bzw. deren Auftragnehmer sichergestellt.

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2022) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der Daten des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2022) setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund mit sehr geringer Steifigkeit sowie mittleren bis großen Setzungsempfindlichkeit zu finden. Daher ist es zu empfehlen, bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür rechtsgültigen DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden; sie ersetzen jedoch kein Baugrundgutachten.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den in einem Tiefenbereich von 0 - 2 m der Verdacht auf das Vorkommen von sulfatsauren Böden besteht. Nach den Ausführungen des LBEG kommen sogenannte „Sulfatsaure Böden“ in Niedersachsen vor allem im Bereich der Küstengebiete vor. Diese Bezeichnung umfasst sowohl Böden als auch tiefergelegene Sedimente sowie Torfe. Charakteristisch für die verschiedenen sulfatsauren Materialien (SSM) sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen. Typische SSM sind tonreiche Materialien mit höheren Gehalten an organischer Substanz und/oder groben Pflanzenresten sowie über- und durchschlickte Niedermoortorfe.

Nach den Ergebnissen der vom Geologischen Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022 im Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchungen, die bis max. 6,0 m unter der aktuellen Geländeoberkante (GOK) reichen, und der organoleptischen Überprüfung von entnommenen Bodenproben hat sich der Verdacht auf das Vorhandensein von sulfatsauren Böden nicht bestätigt. Bei der organoleptischen Überprüfung der erbohrten Sedimente wurden keine typischen Anzeichen für sulfatsaure Böden (schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenaussäufungen, Geruch nach Schwefelverbindungen) registriert. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind daher keine besonderen Maßnahmen im Umgang mit sulfatsauren Böden erforderlich.

Angesichts der hohen standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeit der im Plangebiet anstehenden Böden (NIBIS-Kartenserver 2023) wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z. B. durch Verdichtungen) Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt möglichst nur innerhalb der Bauflächen oder der angrenzenden befestigten Flächen abgestellt und gelagert werden sollten.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegenge-

wirkt werden sollte. Hierzu wird empfehlend auf den Geobericht 28 und die Geofakt 31 des LBEG hingewiesen.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2023) existieren im Plangebiet weder Bergbaurechte, Bergwerkseigentum, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

	Flächengröße in m ² *
Gewerbegebiet GE 1/Nord <i>davon Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern: ca. 1.155 m²</i>	8.274
Gewerbegebiet GE 1/Süd <i>davon Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern: ca. 1.273 m²</i> <i>davon Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. Erhaltung v. Bäumen u. Sträuchern: ca. 435 m²</i>	7.763
Gewerbegebiet (GE 2) <i>davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.689 m²</i>	4.670
Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 2.500 m²</i> <i>davon Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB): ca. 235 m²</i>	9.769
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen)	2.687
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)	1.267
Wasserflächen (Gräben), ohne RRB	1.134
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.079
GESAMT	36.643

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1 : 1.000) zum Bebauungsplan

15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.08.2022 bis 12.09.2022 erfolgt.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Bebauungsplan 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG, BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet worden.

1. ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 139 - 2. Änderung und Erweiterung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen sowie Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen. Gleichzeitig soll das bestehende Gewerbegebiet erhalten und die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst werden.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 3,677 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet (SO) - Fläche: ca. 0,979 ha • Gewerbegebiet GE 1/ Nord – Fläche: ca. 0,827 ha • GE 1/ Süd – Fläche: ca. 0,776 ha • Gewerbegebiet GE 2 - Fläche: ca. 0,467 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> • abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m • Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 bzw. 0,80 • Gebäudehöhe max. 8,00 m, Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete bauliche Anlagen um 1,50 m • Zahl der Vollgeschosse I
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung ausgehend von der "Lange Straße" über eine private Erschließungsanlage (GFL-Fläche): ca. 0,126 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen) - Fläche: ca. 0,043 ha • Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Norden und Westen und Süden - Flächen: ca. 0,419 ha • Festsetzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des bestehenden GE-Gebietes - Fläche: ca. 0,243 • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - ca. 0,108 • Erhalt randlicher Gräben - Wasserfläche: ca. 0,113 ha • v. Bebauung freizuhalten Flächen: ca. 0,268 ha • Erhalt von Einzelbäumen • Rückbau nicht mehr benötigter, landwirtschaftlich genutzter Überwegungen im Bereich des Laufgraben Puhl • Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen • Anlage technischer Einrichtungen für die Solarenergie • Dachbegrünung • Fassadenbegrünung • Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesflächen • Anlage eines Regenrückhaltebeckens • Festlegung von Schallschutzmaßnahmen • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange • externe Ausgleichsmaßnahmen

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine Beanspruchung von Böden mit hoher Natürlichkeit oder besonderen Standorteigenschaften, keine schutzwürdigen Böden ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da bereits bebaute Flächen betroffen sind und darüber hinaus nur die für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden
Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur u. Landschaft, Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Belange des Immissionsschutzes ⇒ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft

2. ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich der Erschließung "Lange Straße".

Landschaftsraum: naturräumliche Landschaftseinheit: Hadelner Marsch, Region: Watten und Marschen; potenziell natürliche Vegetation: Giersch-Eichen-Eschen-Marschwald

Flächennutzungen: Gewerbegebiet, Erschließungsanlage, Ackerfläche, Gräben, Siedlungsgelände

Bau- und Bodendenkmale: keine

Altlasten/ Altablagerungen: keine

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope: keine Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmalen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG; keine Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ (LRP Stadt Cuxhaven 2013), keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel-lebensraum (Geoportal Landkreis Cuxhaven 2022, Umweltkarten Niedersachsen 2022). Das FFH-Gebiet 2018-331 "Untere Elbe" mit dem Naturschutzgebiet (NSG) LÜ 336 "Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe" liegt rd. 2,15 km nördlich des Plangebietes. Von dem EU-Vogel-schutzgebiet DE 2121401 "Untere Elbe", zugleich NSG-LÜ 100 "Hadelner und Belumer Außendeich" ist das Plangebiet rund 8,50 km entfernt.

Südlich des Plangebietes befindet sich im Bereich einer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 festgesetzten Ausgleichsfläche ein geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG (LRP Stadt Cuxhaven 2013).

Landschaftsrahmenplan: Für das Plangebiet ist entsprechend der Karte 5 "Zielkonzept" des Landschaftsrahmenplanes eine umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr gerin-ger bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Cuxhaven sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Bei der Eingriffsregelung im Zuge der Bauleitplanung soll das Kompensationskonzept der Stadt Cuxhaven angewendet werden.
- Suchräume zur vorrangigen Verortung von Kompensationsmaßnahmen sollten die Entwick-lungsflächen für den Biotopverbund einbeziehen.
- Für Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur (zum Beispiel Re-naturierungs-, Erhaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sollen zur Erhaltung der Bio-diversität, darunter auch der genetischen Vielfalt, gebietseigene Sippen verwendet wer-den.

Verbindliche Bauleitplanung: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven setzt im östlichen Teil des Plangebietes bereits ein Gewer-begebiet mit einer GRZ von 0,80 sowie private Erschließungsflächen fest und trifft grünordneri-sche Festsetzungen.

3. BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2022), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2022), Erfassung von Brutvögeln und Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels 2021).

Das Plangebiet wird im östlichen Teil durch ein Gewerbegebiet (OGG) geprägt, das weitgehend bebaut ist. Charakteristisch sind funktional gestaltete, z. T. größere Gebäude sowie umfangreiche befestigte Stellplatz- und Lagerflächen. Im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke be-schränken sich die Grünstrukturen vor allem auf kleinere Einzelbäume, artenarme Scherrasenflä-chen sowie Ziergrünareale. Es sind jedoch auch Hausgartenflächen (PHG) und Gewerbegrund-stücke mit einem dichten Baumbestand (v. a. Erle, Weide, Weißdorn) vorhanden. Die Erschließung erfolgt über den befestigten St. Annen-Weg (OVS). Im Bereich noch unbebauter Flächen des Gewerbegebietes finden sich ferner halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) mit Vorkommen von Brennesseln, Ackerkratzdisteln, Gundermann, Beifuß, Rotklee, Honig-gras und Schachtelhalm.

Im Norden und Osten des Plangebietes sowie auf der Ostseite der B 73 verlaufen regelmäßig unterhaltene Gräben (FGZ), deren einheitliche Uferbereiche vorwiegend durch Scherrasenareale, Springkraut oder partiell durch Schilfröhrichtstrukturen eingenommen werden. Der Gewässerrand-streifen auf der Südseite des Grabens an der Heerstraße ist jedoch durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UHF) mit einzelnen Gehölzen gekennzeichnet. Die Gräben im Norden und Osten

des Plangebietes werden ferner durch die vorhandene Erschließungsanlage, eine Fußgängerbrücke und Flurstückszufahrten zu den Ackerflächen gequert. Ein nährstoffreicher Graben (FGR) findet sich zudem auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes. Der Graben (FGR) ist im Böschungsbereich durch einen Schilf-Brennnesselbestand sowie das Vorkommen von einzelnen Sträuchern gekennzeichnet.

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes sind durch eine Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher Siedlungsgehölze (HSE) entstanden. Es kommen Weiden, Weißdorn, Ahorn, Erlen, Linden und Eschen vor. Insbesondere im Süden ist dabei in Verbindung mit der angrenzenden Biotopstruktur ein dichter Gehölzsaum entstanden, während an der Heerstraße und im Westen der bestehenden Gewerbeflächen ein eher aufgelockerter Bestand vorhanden ist. Darüber hinaus werden die westlich liegenden Gehölze zum Teil auf den Stock gesetzt.

Auf der Ostseite des Plangebietes befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der "Lange Straße" (OVS) ferner eine Grünanlage (PZR) mit überwiegend älterem Baumbestand (v. a. Erle, Eiche, Ahorn, Esche) und Scherrasenarealen. Kleinflächig sind hier auch Parkplätze und Versorgungsanlagen vorhanden.

Der nordwestliche bzw. westliche Teil des Plangebiets wird durch artenarme Ackerflächen (AL) mit nur fragmentarisch ausgeprägten Beetstrukturen eingenommen.

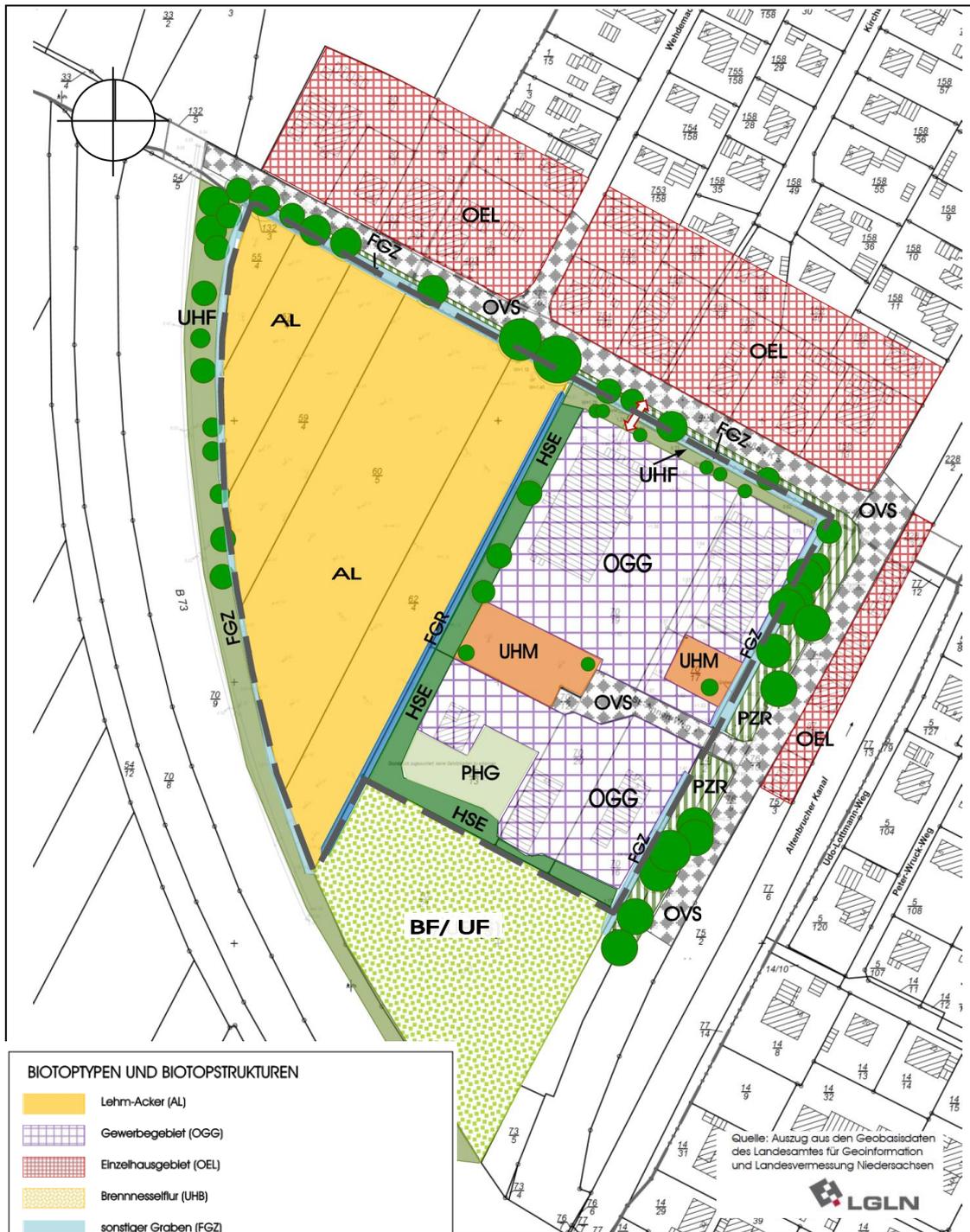
In der Umgebung des Plangebietes finden sich nördlich der Heerstraße (OVS) und östlich der "Lange Straße" überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Einzel- und Doppelhausgebiete. Die Straßenverkehrsflächen im Bereich der B 73 (OVS) verlaufen im Westen des Plangebietes und stellen aufgrund der erhöhten Lage und der Böschung eine deutliche Zäsur dar. Die Böschung ist durch Gras- und Krautfluren sowie Einzelbäume geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit Schilfröhricht und Gebüschstrukturen feuchter Standorte. Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden und hat sich nach der entsprechenden Maßnahmenumsetzung entwickelt. Die Heerstraße wird ferner durch eine Baumreihe aus Laubbäumen (Eiche, Esche) gesäumt.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 - 2. Änderung u. Erweiterung

Kürzel*	Biototyp*	Wertstufe**
AL	Lehmacker	I
OGG	Gewerbegebiet	I
OVS	Straße	I
FGZ	sonstiger Graben	II
FGR	nährstoffreicher Graben	III
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III
UHF	halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	III
HSE	Siedlungsgehölz mit überwiegend heimischen Gehölzen	III
PHG	Hausgarten mit Baumbestand	II
*nach v. Drachenfels (2021), ** NLWKN 2019		
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften		
Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Während der Biotopkartierung sind im Plangebiet weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung festgestellt worden.



BIOTOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Lehm-Acker (AL)
- Gewerbegebiet (OGG)
- Einzelhausgebiet (OEL)
- Brennesseflur (UHF)
- sonstiger Graben (FGZ)
- nährstoffreicher Graben (FGR)
- Straße (OVS)
- halbruderale Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
- halbruderale Gras- u. Staudenflur feuchter Standorte (UHF)
- Hausgarten mit Baumbestand (PHG)
- Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen (HSE)
- sonstige Grünanlage mit älterem Baumbestand (PZR)
- Feuchtgebüsch/ Hochstaudenflur (BF/ UF)
- Einzelbaum
- Fußgängerbrücke
- räumlicher Geltungsbereich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



STADT CUXHAVEN
B-PLAN NR. 139 "NÖRDLICH DER LOTTOMANS BRÜCKE"
- 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR- ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien

Für die Planung ist eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durch die NWP Planungsgesellschaft mbH (09.2017) erstellt worden. Zur Erfassung der Brutvogelfauna sind im Zeitraum von Anfang April 2017 bis Mitte Juni 2017 vier Erfassungstermine durchgeführt worden. Es erfolgte eine Aufnahme des Gesamtartenspektrums, der Rote-Liste-Arten und der ökologisch anspruchsvolleren und besonders störungsempfindlichen Arten. Detaillierte Erfassung zum Artenspektrum Fledermäuse und Amphibien sind nicht erfolgt. Hierzu ist das Untersuchungsgebiet im Zuge der Brutvogelerfassungen auf geeignete Fledermausquartiere und mögliche Laichhabitats und Landlebensräume für Amphibien geprüft worden.

Brutvögel: Bei der Brutvogelerfassung wurde ein gemäß der Ausstattung des Plangebietes mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen, Gräben und Gebäuden zu erwartendes Artenspektrum gefunden. Hervorzuheben sind neben dem einmaligen Nachweis des Kuckucks die Brutverdachte für Haussperling und Gelbspötter. Die schilfbewachsenen Gräben bieten zudem Brutplätze für Sumpf- und Teichrohrsänger. Mit Ausnahme eines älteren Wohnhauses südlich des Supermarktes eignen sich die Gebäude am St.-Annen-Weg eher weniger für gebäudebrütende Arten wie den Haussperling. Offenlandarten auf der Ackerfläche fehlen vollständig, was in erster Linie auf die isolierte Lage zwischen Bundesstraße und Siedlung zurückzuführen ist. Somit weist das Plangebiet als Brutgebiet nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung auf.

Fledermäuse: Auf der Grundlage der Potenzialansprache liegt auch für Fledermäuse keine besondere Bedeutung des Untersuchungsgebietes vor. Zwar kann eine zeitweise Eignung der Bäume als Balzquartier einzelner Fledermausmännchen in Spalten, welche jedoch nicht gesehen wurden, nie vollständig ausgeschlossen werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch äußerst unwahrscheinlich. Eine gewisse Eignung als Jagdgebiet ist durch die Strukturierung durch Bäume und Gräben vorhanden. Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt dem Untersuchungsgebiet somit eine eher geringe Bedeutung zu.

Amphibien: Eine Besiedlung der Gräben durch Amphibien ist aufgrund der eingeschränkten Wasserführung, des starken Bewuchses und der steil abfallenden Böschungen unwahrscheinlich. Eine Eignung der Ackerflächen als Landlebensraum oder Wanderstrecke ist ebenfalls nicht anzunehmen. Somit wird auch für Amphibien von einer geringen Bedeutung ausgegangen.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), NIBIS Kartenserver (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (2022), Edeka-Allenbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022

Im Plangebiet sind laut NIBIS Kartenserver (LBEG 2022) sandig-schluffige, kalkfreie Marschböden anzutreffen, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft werden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwässerung weisen die Böden im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit und damit eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Im Bereich des Gewerbegebietes sind aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen sowie der anthropogenen Einflussnahme vorwiegend überprägte Böden mit einer geringen bis sehr geringen Natürlichkeit sowie einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden anzutreffen. Auch im Bereich der Gewässerstrukturen finden sich aufgrund der regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen nur überprägte bis stark überprägte Böden. In den unbebauten Arealen wird die Bodenfruchtbarkeit im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) als sehr gering eingestuft. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als hoch angegeben.

Naturnahe Böden, Böden mit geschichtlicher Archivfunktion, Böden mit besonders herausragenden Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche.

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> – überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit bei Ackerflächen – stark überprägte Böden mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit - Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> – sehr geringe Bodenfruchtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasserneubildungsrate: mittel – Nitratauswaschungsfährdung: gering 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch 	<ul style="list-style-type: none"> – Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – keine Böden geschichtlicher Archivfunktion Bedeutung – keine seltenen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Ausnahme der Filter- und Pufferfunktion keine besondere Bedeutung aufweisen. Die Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktionen ist jedoch zu relativieren, da das Plangebiet weder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung noch für die Grundwasserentnahme oder die Trinkwassergewinnung aufweist. Entsprechend den Baugrunduntersuchungen des Geologischen Büros Schmidt, Hemmoor 04.2022 kommen im Plangebiet bis zu 2,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) keine sulfatsaure Böden vor.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), NIBIS Kartenserver (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (2022), Geoportall Landkreis Cuxhaven (2022)

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Norden und Osten des Plangebietes, im Westen des bestehenden Gewerbegebietes sowie auf der Ostseite der Bundesstraße 73 verlaufen offene Gräben, die eine Entwässerungsfunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen aufweisen. Die Gewässer werden zum Teil durch Erschließungsanlagen und Grundstückszufahrten gequert und zumeist regelmäßig unterhalten.

Der mittlere natürliche Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers befindet sich etwa 0,80 m bis 1,10 m unter der Geländeoberfläche (NIBIS-Kartenserver 2022). Durch die Entwässerungsmaßnahmen ist eine Absenkung des Grundwasserstandes jedoch nicht auszuschließen. Die natürliche Grundwasserneubildung liegt im Durchschnitt bei 150 bis 250 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Allerdings ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelung sowie der Entwässerungsmaßnahmen eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), Umweltkarten Niedersachsen (2022)

Die im Plangebiet vorkommenden Ackerflächen weisen eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion auf. Die gewerblich genutzten Bereiche sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Versiegelungsgrades als Siedlungsbereich ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft einzustufen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Aufgrund der höheren städtebaulichen Dichte und der zum Teil größeren, funktional gestalteten Gebäude stellt der Bereich des Gewerbegebietes eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Die Ackerflächen stellen aufgrund der Strukturarmut einen Bereich mit eher geringer Bedeutung für das Landschaftsbild dar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die benachbarten Siedlungsstrukturen aufgrund der visuellen Wahrnehmbarkeit in den Ackerbereich hineinwirken. Durch die höher liegende Bundesstraße ist ferner eine visuelle Trennung und Abschirmung zum westlich liegenden Landschaftsraum gegeben.

Gliedernd wirken die vorhandenen Gehölzstrukturen am Rand des Gewerbegebietes und der Straßen sowie der südlich liegende gehölzgeprägte Biotopbestand. Durch die Gehölzstrukturen wird das Gewerbegebiet im Süden und Osten zudem eingegrünt. Die vorhandenen Gräben sind für den Landschaftsraum typisch.

Insgesamt kann dem Bereich des Plangebietes daher eine überwiegend mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet werden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013)

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter.

Aus dem für die Planung erstellten Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation (Zech Ing.-Ges. mbH, 04.2021) geht hervor, dass innerhalb des Plangebietes Belastungen durch Verkehrslärm vorhanden sind.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (April 2021), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013)

Im Plangebiet existieren bereits bebaute Gewerbeflächen, die etwa die Hälfte des Plangebietes einnehmen, unbebaute Ackerflächen, offene Gräben sowie am Rand gehölzbestandene Grünanlagen.

4. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass das Gewerbegebiet bestehen bleibt und die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt wird. Insofern würde sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern.

5. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ausgehend von der ökologischen Bedeutung des Plangebietes, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption erfolgt eine Beurteilung der planungsbedingten Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft. Dabei werden die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven bereits zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind und voraussichtlich nicht über die gesamte Bauzeit auftreten werden, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung werden zum einen bebaute und versiegelte Flächen im Bereich des Gewerbegebietes sowie private Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Da es sich um Bereiche mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Die im Bereich des Gewerbegebietes noch vorhandenen unbebauten Freiflächen dürfen aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 der Stadt Cuxhaven und des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) bereits bebaut werden. Da aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich der vorhandenen Gartenareale und der Gras- und Staudenfluren eine bauliche Nutzung mit entsprechenden Eingriffen in die Biotope zulässig ist, sind hier keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Allerdings geht mit Planung ein Teil der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandenen Siedlungsgehölze verloren, da diese in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden. Da diese Flächen im Ursprungsplan als private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden und entsprechende Ausgleichsfunktionen aufweisen, werden sich Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Der Verlust der Ausgleichsfunktionen wird zusätzlich zum Verlust der Gehölzstrukturen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Zum anderen werden durch die über den Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung und die geplante Neubebauung im westlichen Teil des Plangebietes Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen, so dass mit der Planung weniger erhebliche Eingriffe verbunden sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet keine besonderen Lebensraumfunktionen für Brutvögel, Amphibien sowie Fledermäuse aufweist.

Die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufenden Gräben sowie der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Graben werden erhalten, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes (SO) und des Gewerbegebietes (GE 2) sowie die Anlage der Zufahrt zu Heerstraße muss der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vor-

handene Gräben sowie der Graben an der Heerstraße jeweils einmal durch die private, 7,00 m breite Erschließungsanlage gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass oder einem Brückenbauwerk ausgestattet werden. Da die Querung/ Verrohrung nur eine geringe Breite aufweist, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Durch den Rückbau nicht mehr benötigter landwirtschaftlich genutzter Überwegungen im Bereich des an der Heerstraße vorhandenen Grabens können die Eingriffe zudem kompensiert werden.

Die Siedlungsgehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand der gewerblichen Bauflächen bleiben weiterhin bestehen, so dass hier auch mit Blick auf die unveränderte Nutzung der benachbarten Flächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die potenziellen Lebensraumfunktionen für Fledermäuse bleiben somit grundsätzlich bestehen. Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an den Gebäudebestand im Süden des Gewerbegebietes ist nur mit geringen Auswirkungen verbunden.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche südlich der bestehenden Gewerbefläche wird durch die Planung nicht betroffen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird nicht an die zu erhaltende Biotopfläche angrenzen. Zugleich bleibt die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bestehen.

Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogelarten zu vermeiden, sollten Gehölzbeseitigungen erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen nur unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

Ferner ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor dem Beginn der Baumaßnahmen, vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) und des Gewerbegebietes GE 2 sowie die Erweiterung der Erschließungsanlage (GFL-Fläche) werden die Bodenstrukturen und -funktionen in bislang unbebauten Bereichen (Acker, Graben, Siedlungsgehölz) durch den Abtrag des Oberbodens, Bodenbewegungen im Zuge der Baumaßnahmen und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Dagegen sind mit der Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen sowie der GFL-Flächen keine Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, zumal die zulässige Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straßen für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Planungsbedingt werden keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, hoher Naturnähe, seltene Böden oder Böden mit geschichtlicher Archivfunktion betroffen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z. B. durch Verdichtungen) sollten Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt möglichst nur innerhalb der Bauflächen oder der angrenzenden befestigten Flächen abgestellt und gelagert werden.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegen gewirkt werden sollte. Hierzu wird empfehlend auf den Geobericht 28 und die Geofakt 31 des LBEG hingewiesen.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist, ist auch angesichts des bestehenden Versiegelungsgrades im Bereich des Gewerbegebietes nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufenden Gewässerstrukturen sowie der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Graben werden erhalten, so dass die Funktionen für die Entwässerung und als potenzieller Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten bestehen bleiben. Für die Erschließung des westlichen Teiles des Plangebietes und die Anlage der Zufahrt zu Heerstraßen müssen der auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes verlaufende Graben sowie der Laufgraben Puhl einmal im Bereich der 7,00 m breiten Erschließungsanlage gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass/ Brücke ausgestattet werden. Der Durchlass ist dabei so zu gestalten, dass die Durchgängigkeit und die Entwässerungsfunktion des Grabens nicht beeinträchtigt werden. Insofern sind hier planungsbedingt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das Gewässersystem eingeleitet werden, um eine Überlastung der Gewässer und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da ein erheblicher Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung im Umfang eher gering. Durch die zu erwartende Bebauung können jedoch gewisse Veränderungen des Kleinklimas (z. B. Erwärmung versiegelter Flächen) nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Erweiterung der Bebauung sowie mit den zu erwartenden, z. T. großvolumigen Gebäuden im Bereich der gewerblichen Nutzung sind Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild verbunden. Allerdings werden planungsbedingt nur Bereiche mit mittlerer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild betroffen. Darüber hinaus stellen das vorhandene Gewerbegebiet sowie die höher liegende Bundesstraße Vorbelastungen dar, die zu einer Milderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild führen. Durch die Absicherung der vorhandenen Bebauung werden sich keine Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild ergeben.

Um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden und ein Einfügen in die Umgebung zu erreichen, ist eine landschafts- und nutzungsgerechte Gebäudehöhe von maximal 8,00 m und eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Der Erhalt randlicher Graben- und Gehölzstrukturen sowie die Eingrünung der Neubebauung tragen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrs- und Gewerbelärm können durch die Emissionskontingentierung und die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden sowohl bereits bebaute und anthropogen überprägte Flächen als auch bislang unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch die Nutzung des im Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotenzials wird die Planung gezielt in einen bereits vorbelasteten Raum gelenkt.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

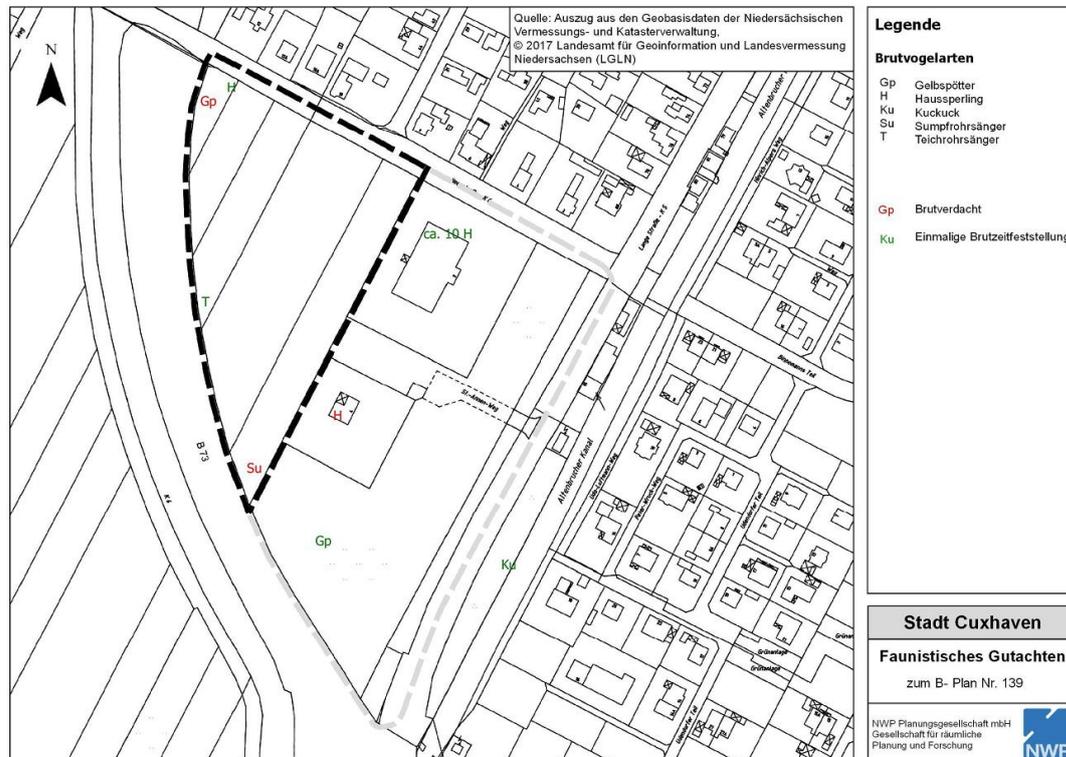
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Stadt Cuxhaven liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Artbezogene Prüfung relevanter Brutvogelarten im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“ (NWP, Oldenburg 06.2022).

Im Rahmen der Brutvogelerfassung (NWP 2017) wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes insgesamt 18 Brutvogelarten festgestellt, 12 davon als Brutvögel, vier weitere mit einmaliger Brutzeitfeststellung und zwei Nahrungsgäste.



Es wurden fast ausschließlich gehölzbrütende Singvögel erfasst, was auf den hohen Anteil von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Untersuchungsgebietes und die eher geringe Eignung der

gewerblichen Bebauung und der Ackerfläche als Brutstandort zurückzuführen ist.

Als artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten, für die eine artbezogene Prüfung durchzuführen ist, wurden Gelbspötter und Haussperlinge herausgestellt, diese werden auf der Roten Liste Niedersachsens auf der Vorwarnliste geführt.

Der Brutverdacht für ein Paar Haussperlinge erfolgte an einem Wohngebäude, welches durch einen Graben und eine Gehölzreihe südöstlich von der zu bebauenden Ackerfläche getrennt ist. In den zum Haus gehörigen Gehölzen wurde auch einmalig ein Gelbspötter erfasst, welcher bei den folgenden Terminen jedoch auf der anderen Seite des Ackers nachgewiesen wurde.

Für diese beiden Arten wird im Weiteren eine artbezogene, artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Haussperling (*Passer domesticus*)

1. Schutz- und Gefährdungstatus¹ :

Vorwarnliste n. RL Nds. Erhaltungszustand in Niedersachsen: Atlantische Region, ungünstig
Bestandstrend **langfristig** (1900-2020): aa Abnahme um mehr als 50 % (= deutlicher Rückgang)
kurzfristig (1996-2020): o Abnahme um weniger als 20 % (= stabiler oder leicht schwankender Bestand)

Häufigkeitsklasse: h **häufig** (Bestand > 15.000; Bestand 2020: 700.000 Reviere)

2. Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art

Lebensraumsanspruch: Haussperlinge sind ausgesprochene Kulturfolger; sie sind in allen menschlichen Siedlungsräumen anzutreffen und nisten gern in und an Gebäuden. Bevorzugt werden landwirtschaftliche Betriebe, Kleingartenanlagen, Vorstadtbezirke und Parkanlagen, aber auch Hausgärten sind geeignete Lebensräume.

Vorkommen im Gebiet: Ein Brutverdacht befindet sich an einem Gebäude südlich des bestehenden Verbrauchermarktes, östlich der Ackerfläche, weitere Haussperlinge wurden in Trupps auch an dem Supermarkt im nördlichen Teil des Gebietes festgestellt.

Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Die Bruträume wurden maßgeblich in den Bestandsbereichen mit den bestehenden Gebäuden festgestellt, eine weitere einmalige Brutzeitfeststellung erfolgte an einem Baum im Nordwesten. Sofern es nicht zu einem Abriss oder Umbau der Gebäude sowie des Baumes kommt, was derzeit nicht vorgesehen ist, wird der Verbotstatbestand der Tötung für diese Art nicht ausgelöst (s. u. Vermeidungsmaßnahmen).

Verbotstatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Der Haussperling ist ein geselliger Siedlungsbewohner und ist Störungen durch Lärm und Bewegungen gewöhnt. Ein Verbotstatbestand infolge von Störungen besteht deshalb nicht.

Verbotstatbestand des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Die Bruträume wurden maßgeblich in den Bestandsbereichen mit den bestehenden Gebäuden festgestellt, eine weitere einmalige Brutzeitfeststellung erfolgte im Nordwesten, diese befindet sich innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Sofern es nicht zu einem Abriss oder Umbau der Gebäude kommt, was derzeit nicht vorgesehen ist, ist von einem Fortbestand der Lebensstätten auszugehen und der Verbotstatbestand durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht gegeben. Sofern derartige Arbeiten erforderlich werden, ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen, dass Ausweichhabitate geschaffen werden, um die ökologische Funktion im räumlichen Umfeld weiterhin aufrecht zu erhalten (s.u.).

Fazit: Der Haussperling hat seinen Lebensraum in den bestehenden und in das Plangebiet einbezogenen Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung

gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben (Erhalt der bestehenden, besiedelten Strukturen; bei Baumaßnahmen Beachtung der Bauzeiten und Schaffung von Ausweichquartieren) und auch eine Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

¹ Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung Oktober 2021, in Informationsdienst Naturschutz

3. Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind bei ggf. erforderlichen Abrissarbeiten oder Umbaumaßnahmen an den Gebäuden mit Verlust der Brutstätten einzuhalten. Insbesondere sind zum einen bauzeitliche Maßnahmen zu berücksichtigen, so dass die Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit von 01. März bis Ende August durchzuführen sind, um Gelege und Nester nicht zu zerstören. Auch ist der Fortbestand der Lebensstätten zu prüfen, ggf. sind Ersatzhabitate umzusetzen. Bei Verlusten der Nester sind pro Brutpaar vor der nächsten Brutsaison je 2 Nisthilfen für Haussperlinge im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler, Sperlingskoloniehäuser 1SP).

4. Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Es werden unter Beachtung der Vermeidungsgrundsätze

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Unter der Berücksichtigung der unter Punkt 3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Nach aktuellem

Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Haussperling auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Haussperling wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

Gelbspötter (*Hippolais icterina*)

1. Schutz- und Gefährdungstatus²: Vorwarnliste n. RL Nds.

Bestandstrend **langfristig** (1900-2020): a Abnahme um mehr als 20 % (= deutlicher Rückgang)
kurzfristig (1996-2020): a Abnahme um mehr als 20 % (= starke Abnahme)

Häufigkeitsklasse: h häufig (Bestand > 15.000)

2. Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art

Lebensraumanspruch: Gelbspötter besiedelt mehrschichtige Waldlandschaften mit hohen Gebüschern und stark aufgelockertem durchsonntem Baumbestand, aber auch von Hecken gegliederte Feuchtgrünlandgebiete, seltener auch Buschsäume entlang von Wegen und Gräben, Feldgehölze; bis zu Siedlungen mit Grünanlagen, Friedhöfe und Parklandschaften

Vorkommen im Gebiet: Ein Nachweis (einmalige Brutzeitfeststellung) erfolgte in einem Gehölz südöstlich angrenzend an das Plangebiet, bei nachfolgenden Terminen erfolgte der Nachweis mit Brutverdacht westlich des Ackers an der Böschungskante zur Bundesstraße.

Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Die Bruträume wurden in den Gärten und Siedlungsbereichen außerhalb der Bauflächen des Plangebietes festgestellt. In den Berei-

chen der Nachweise sind die Umsetzung von Gewässerrandstreifen, einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. zum Erhalt festgesetzt, so dass mit Erhalt der Strukturen der Verbotstatbestand der Tötung nicht gegeben ist.

² Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung Oktober 2021, in Informationsdienst Naturschutz

Verbotstatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Der Gelbspötter ist aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld bereits an siedlungstypische Strukturen und entsprechende Störungen parallel der Bundesstraße durch Lärm und Bewegungen gewöhnt. Zudem ist in der Planung parallel der Bundesstraße und im Süden ein abschirmender Pflanzstreifen bzw. eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Ein Verbotstatbestand infolge von Störungen besteht deshalb nicht.

Verbotstatbestand des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Nachweise des Gelbspötters mit Brutverdacht bzw. Brutzeitfeststellung erfolgten in den westlichen Randstreifen des Plangebietes außerhalb der Bauflächen und innerhalb von Gewässerrandstreifen und Pflanzflächen bzw. im Süden außerhalb des Gebietes, so dass diese Brutreviere nicht von der Planung betroffen sind. Ein Verbotstatbestand durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht gegeben.

Fazit: Der Gelbspötter hat seinen Lebensraum in strukturierten Gehölzbeständen auch in Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und durch Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

3. Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, sofern die einrahmen- den Strukturen erhalten bleiben, wie in der Planung vorgesehen.

4. Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Es werden:

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Unter der Berücksichtigung des Erhaltes der Strukturen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Nach aktuellem Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Gelbspötter auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Gelbspötter wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

7. GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN

Für die Erschließung sollen die bereits vorhandenen öffentlichen Straße und die private GFL-Fläche genutzt werden, um den Erschließungsaufwand zu reduzieren. Auf eine Erschließung einzelner Grundstücke über die Heerstraße und die Lange Straße ist jedoch verzichtet worden.

Ergänzend ist im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) eine Zu- und Abfahrt zur Heerstraße festgesetzt worden, um eine Entzerrung des planungsbedingten Verkehrs zu erreichen und

eine weitere Belastung des Kreuzungsbereiches Heerstraße/ Lange Straße/ Binnenmanns Teil zu vermeiden.

Auf eine geradlinige Fortsetzung der existierenden Erschließungsanlage des St. Annen-Weges in westliche Richtung ist verzichtet worden, da mit der geplanten Erschließungskonzeption eine Nutzung bereits vorhandener versiegelter Flächen möglich ist.

Eine Einbeziehung des im Ursprungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzten Landschaftsbestandteiles südlich des Plangebiets in die gewerbliche Nutzung ist zur Vermeidung von ökologischen Eingriffen nicht erfolgt.

Auf eine Verrohrung des Grabens, der auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes verläuft, ist verzichtet worden, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und den Wasserhaushalt zu vermeiden.

8. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Erhalt und Ergänzung der randständigen Gehölzstrukturen im Norden und Süden bzw. Südwesten des bestehenden Gewerbegebietes, Erhalt der eingemessenen Einzelbäume westlich des bestehenden Lebensmittelmarktes, Erhalt der am Rand des Plangebietes verlaufenden Gewässer sowie des im Westen des bestehenden Gewerbegebietes existierenden Grabens - Ziel: Erhalt potenzieller Fledermaus-, Amphibien- und Brutvogellebensräume (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), Erhalt klimaaktiver Gehölzstrukturen, Sicherung der Eingrünung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- Rückbau nicht mehr benötigter, landwirtschaftlich genutzter Überwegungen im Bereich des an der Heerstraße vorhandenen Grabens - Ziel: Durchgängigkeit und Lebensraumfunktionen des Grabens verbessern, Kompensation für die Anlage einer Grabenquerung
- Festlegung einer landschafts- und nutzungsgerechten Gebäudehöhe und einer Eingeschossigkeit - Ziel: Einfügen der Neubebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen und den Landschaftsraum
- Nutzung vorhandener öffentlicher und privater Straßen für die Erschließung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden - Ziel: Verminderung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades, Vermeidung von Gebäudeleerständen
- Emissionskontingentierung und Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen - Ziel: Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen im Bereich des Plangebiets sowie der angrenzenden Bebauung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
- Ausschluss von Schottergärten auf den privaten Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten, Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Abstellen und Lagern von Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt möglichst nur innerhalb der Bauflächen oder der angrenzenden befestigten Flächen - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Verdichtungen

- Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätzen - Ziel: Verringerung der Aufheizung größerer versiegelter Flächen, Luftfilterungsfunktion der Gehölze, Verbesserung des Kleinklimas und der Freiraumqualität, Durchgrünung befestigter Flächen
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, auch in Kombination mit Solaranlagen - Ziel: Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Luftfilterung und Kühlung durch Wasserverdunstung, Schaffung von Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen
- Anlage der technischen Einrichtungen für die Nutzung von Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energie zur Deckung des Wärme- und Energiebedarfs, Verminderung des Verbrauches fossiler Brennstoffe und des damit verbundenen Schadstoffausstoßes, verstärkte Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Siedlungsentwicklung
- Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - Ziel: Minimierung von Licht-Smog und nächtlicher Anlockwirkung auf Insekten
- Fassadenbegrünung - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, durch Beschattung der Fassade und Wasserverdunstung, Filterung von Luftinhaltsstoffen und Staub, Isolationseffekte

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich außerdem darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Vorrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Ausgleichsmaßnahmen

Am Rand des Sonstigen Sondergebietes (SO) sowie des Gewerbegebietes GE 2 sind 8,00 m bis 20,00 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Im Bereich der Anpflanzzonen ist zur Entwicklung naturraumtypischer Gehölzstrukturen eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Silberweide, Feldahorn, Ulme, Vogelkirsche, Stieleiche Zitterpappel, Schwarzerle, sowie als Sträucher: Weißdorn, Grauweide, Salweide, Korbweide, Purpurweide, Bruchweide, Schwarzer Holunder, Hasel und Schlehe; Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung muss mind. 15% erreichen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

Im Süden des Plangebietes sind ferner Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen worden, die eine Verbindung mit dem südlich des Plangebietes liegenden geschützten Landschaftsbestandteil (zugleich Ausgleichsfläche im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 139) erhalten. Im Bereich der Maßnahmenfläche ist zur Entwicklung von Feldgehölzstrukturen mit Gras- und Staudenfluren auf 20 % der Fläche eine Initialpflanzung aus heimischen Weiden durchzuführen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Grauweide, Salweide, Bruchweide und Korbweide, Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland, zu verwenden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 1 durchzuführen. Um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen, sind die Wiesen- und Grasflächen in den ersten drei Jahren einmal pro Jahr zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt und die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopstrukturen, Verbesserung des Biotopverbundes
- Gestaltung des Ortsbildes und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes
- Schaffung klimaktiver Gehölzstrukturen
- Revitalisierung der Bodenstrukturen durch Verminderung der Nutzungsintensität

Der externe Ausgleich des sich planungsbedingt ergebenden Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" (Gemarkung Berderkesa) der Niedersächsischen Landesforsten (siehe Anhang - "Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" - Hrsg. Niedersächsische Landesforsten). Die Poolfläche verfügt über eine Anerkennung zur Kompensation aller Schutzgüter nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz und ist in das Kompensationsverzeichnis des Landkreises Cuxhaven (Ordnungsnr.: K 2319/ 001) eingetragen.

9. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Stadt Cuxhaven ergriffen werden:

- Kontrolle auf Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle der Durchführung der internen Ausgleichsmaßnahmen

10. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND

Informationen zu den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Für die Bauleitplanung ist im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes außerdem eine Erfassung von Brutvögeln sowie eine Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und eine artbezogene artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Ferner wurde eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im April 2021 durchgeführt. Informationen über bestehende Geräuschimmissionen sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen sind dem für die Planung erstellten Schalltechnischen Bericht entnommen worden.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

11. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Bauleitplanung möchte die Stadt Cuxhaven die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schaffen. Gleichzeitig sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst werden. Das rund 3,677 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich und nördlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich der "Lange Straße". Durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung werden sich Eingriffe in das Schutzgut Boden, das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft und das Schutzgut Wasser sind jedoch weniger erheblich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erfolgt über interne und externe Ausgleichsmaßnahmen.

VERFASSERERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de



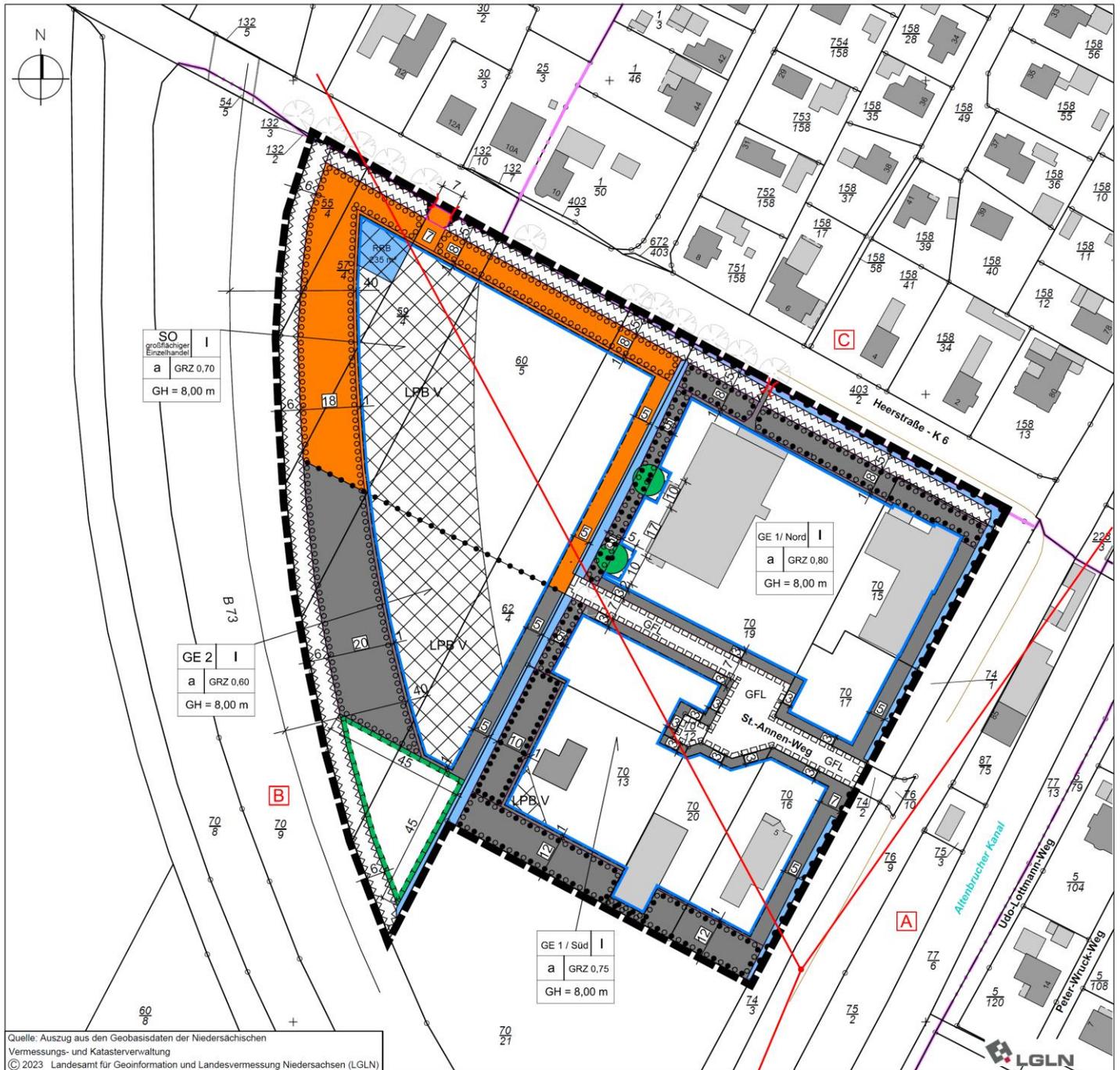
Hechthausen, den

anerkannt:

Cuxhaven, den.....
Oberbürgermeister

TEIL 3: ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Cuxhaven (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch - GMA 10.2021
- Erfassung von Brutvögeln und Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017
- Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Lottmanns Brücke" (Bebauungsplan Nr. 139) und zum geplanten Edeka Markt an der Lange Straße/ Heerstraße in 27478 Cuxhaven-Altenbruch - Zech Ing.-Ges. mbH, 04.2021
- Entwässerungskonzept, Überflutungsnachweis und Regendaten - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Bauvorhaben: Neubau eines Edeka-Marktes in Cuxhaven/ Altenbruch - Konzept Lageplan - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" - Niedersächsische Landesforsten
- Edeka-Altenbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022
- Maßnahmen zur Niederschlagsbehandlung - Berechnungstabelle nach DWA-A 102-2 - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 12.2022
- 1767-4-b Konzept-Lageplan - Zufahrt Feuerwehr - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 12.2022
- Städtebauliche Integration des Standortes des Edeka-Marktes in Altenbruch - GMA, Schreiben vom 24.11.2022
- Stellungnahme der GMA vom 31.05.2023
- Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch" – CIMA 08.2023



Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 139

"Nördlich Lottmanns Brücke"

2. Änderung und Erweiterung

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 
1.3.1. Gewerbegebiete (GE 1 / Nord; GE 1 / Süd und GE 2) (§ 8 BauNVO)
- 
1.4.2. Sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,60 bzw. 0,70
0,75 bzw.0,80
2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
- I
2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 8,00 m
2.8. maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (Gebäudehöhe - GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a
3.1. Abweichende Bauweise

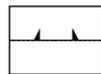


- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



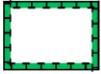
- Einfahrtbereich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)



- 10.1. Wasserflächen (Graben und Regenrückhaltebecken - RRB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)



- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



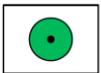
- 13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



- 13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereiche A und B (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)



- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



- Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



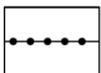
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5

- Abstände in Metern



- Richtungssektor



- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPB)



- Brückenbauwerk (Sonderbauwerk)



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch

AUFTRAGGEBER:
Otterndorf

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr.

Köln , den 27.10.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln

Geschäftsführer:

Tel |
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im August 2020 erteilte die HG Projektgesellschaft mbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die beabsichtigte Erweiterung des Edeka-Marktes in Altenbruch zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Cuxhaven und im Umland ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der Stadt Cuxhaven, des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Im September 2020 wurden sämtliche Betriebe mit periodischen Sortimenten in Cuxhaven aufgenommen und bewertet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Cuxhaven. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 27.10.2021
KST-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Daten zum Vorhaben	6
3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	6
3.2 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.3 Verkaufsflächen und Sortimente des Vorhabens	8
4. Makrostandort Cuxhaven	8
5. Mikrostandort im Stadtteil Altenbruch	12
II. Relevante Angebotssituation	16
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	16
2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Altenbruch und angrenzenden Stadtteilen	16
3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Otterndorf	17
III. Bewertung der raumordnerischen Ziele	18
1. Konzentrationsgebot	18
2. Integrationsgebot	18
3. Kongruenzgebot	19
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft	19
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	19
3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	21
3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes	21
4. Beeinträchtigungsverbot	22
4.1 Wettbewerbliche Wirkungen	22
4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	23
Verzeichnisse	24

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Edeka wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 844 m² zzgl. ca. 30 m² Bäcker Tiedemann am Standort Heerstraße / St.-Annen-Weg in Altenbruch betrieben. Dieser Markt soll auf eine benachbarte Fläche verlagert und auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² erweitert werden.

Der jetzige Edeka-Markt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 139 „Nördlich der Lottmannbrücke“), welcher ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht. Für den angrenzenden Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Sondergebiet vorgesehen. Mit der Stadt Cuxhaven wurde ein städtebaulicher Vertrag für die Erweiterung geschlossen. Für den Altstandort ist eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan soll dementsprechend geändert werden. Allerdings steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest, mit welcher Nutzung der Standort nachbelegt werden kann.

Der Edeka-Markt übernimmt für Verbraucher aus dem Stadtteil Altenbruch (ca. 3.760 Einwohner) als einziger Nahversorger eine entsprechend wichtige Versorgungsfunktion. Mit der geplanten Verkaufsfläche von über 1.500 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass eine städtebauliche und raumordnerische Überprüfung erforderlich wird.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

- „1. Einkaufszentren,*
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
- 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 zu bearbeiten.

3. Daten zum Vorhaben

3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:²

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel³ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁴ führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

² Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash & Carry:

Ein Cash & Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

3.2 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Seit Jahren optimieren nahezu alle wesentlichen Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel ihre Standortnetze, was mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche einhergeht. Die Erweiterungen wurden und werden angestrebt, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicappte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Seitens der Betreiber werden die nachfolgend genannten Größen als marktgängig und zukunftsfähig angesehen. Die angegebenen Mindest-Einwohnerzahlen sind als idealtypische Größe zu verstehen, welche die jeweiligen Besonderheiten des Standortes bzw. der Lage, z. B. Umsatzanteile durch Touristen, nicht berücksichtigt. Zu beachten ist, dass i. d. R. bei jedem Discounter bzw. Supermarkt Umsätze mit Pendler und / oder mit Touristen (sog. Streumsätze) in unterschiedlicher Höhe erzielt werden.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebotselemente	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Supermarkt in sehr ländlich geprägten Räumen	4.000	1.500 – 1.700
Großer Supermarkt (z. B. familia, E-Center)	15.000	2.500
Supermarkt (z. B. Combi, Rewe, Edeka)	7.000	1.800
Netto Marken Discount	4.000	800 – 1.200
Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
Lidl	8.000	1.300 – 1.500

GMA-Standortforschung 2020

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede⁵ zwischen ländlichen und urbanen Regionen. Auch der technologische Wandel wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v. a. den Neubau (green building) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.
- Strukturveränderungen werden sich durch **Onlinehandel** ergeben. Allerdings konzentrierte sich der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen). Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies noch nicht einmal einen Umsatzanteil von 1 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, Real). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland, verschieben werden.

3.3 Verkaufsflächen und Sortimente des Vorhabens

Bei Edeka handelt es sich um einen Supermarkt, dessen Umsatzschwerpunkt auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) entfällt. Im Randsortiment werden nur wenige Sortimente wie z. B. Kleintextilien (Strümpfe), Kurzwaren, Geschenkartikel geführt. Die Verkaufsfläche der Randsortimente bezieht sich im jetzigen Edeka-Markt auf ca. 30 m². Seitens des Betreibers ist nicht vorgesehen, die Artikelzahlen in den Randsortimenten nach der Erweiterung auszubauen. Auch im Kernsortiment wird dieselbe Artikelzahl wie auf der jetzigen Bestandsfläche im Neubau geführt.

4. Makrostandort Cuxhaven

Das Mittelzentrum Cuxhaven zählt aktuell ca. 48.200 Einwohner, wobei in den letzten fünf Jahren die Einwohnerzahl etwas abnahm. Damit verzeichnete die Stadt Cuxhaven eine gegenläufige Entwicklung im Vergleich zum Landkreis Cuxhaven.

⁵ Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

Karte 1: Lage von Cuxhaven und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum

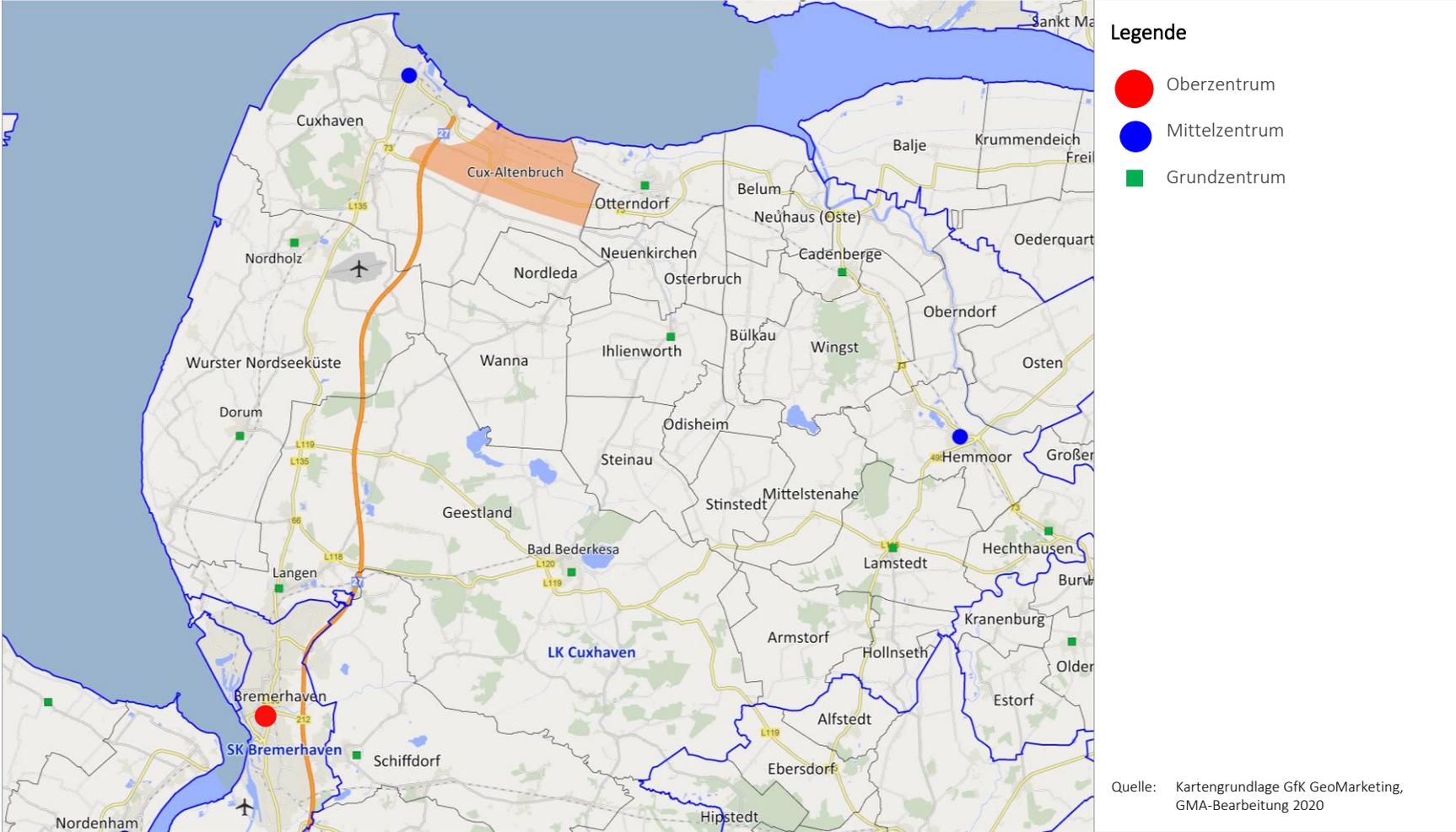


Tabelle 2: Einwohnerveränderung in Cuxhaven im Vergleich

Ort	Einwohner (30.06.)		Veränderung 2015 / 2020	
	2015	2020	abs.	in %
Cuxhaven	48.277	48.227	-50	-0,1
Loxstedt	15.962	16.310	348	2,2
Schiffdorf	13.863	14.390	527	3,8
Beverstedt	13.441	13.558	117	0,9
Hagen	10.987	11.058	71	0,6
Wurster	16.809	17.105	296	1,8
Geestland	30.715	30.851	136	0,4
SG Börde Lamstedt	6.026	6.052	26	0,4
SG Hemmoor	14.093	13.884	-209	-1,5
SG Land Hadeln	26.856	26.909	53	0,2
LK Cuxhaven	197.029	198.344	1.315	0,7
Niedersachsen	7.860.528	7.996.046	135.518	1,7

Quelle: LSN-online

Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt Cuxhaven (ca. 14.000 Einwohner⁶) und 12 Stadtteile. Zu den größten Stadtteilen gehören Döse (ca. 10.360 Einwohner), Altenwalde (ca. 6.360 Einwohner), Süderwisch-Westerwisch (ca. 4.770 Einwohner) und Altenbruch (ca. 3.760 Einwohner). Für Altenbruch war für die letzten Jahre eine leichte Einwohnerabnahme (ca. 90 Einwohner) bezeichnend.

Mit über 1,5 Mio. Übernachtungen im gewerblichen Sektor⁷ entfallen ca. 60 % aller Übernachtungen im Landkreis Cuxhaven auf die gleichnamige Stadt. Cuxhaven verzeichnete über 388.000 Gästeankünfte im vergangenen Jahr. Wie die Übernachtungszahlen nahmen auch die Gästeankünfte im letzten Jahr deutlich zu, wobei die Zunahme über den jeweiligen Referenzwerten des Landkreises Cuxhaven lag.

Tabelle 3: Veränderungen der Gästeankünfte in der Stadt Cuxhaven im Vergleich

Daten	Gästeankünfte		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
Cuxhaven	343.386	388.227	44.841	13,1
LK Cuxhaven	569.680	632.700	63.020	11,1
Niedersachsen	13.080.201	15.416.654	2.336.453	17,9

Quelle: Landesamt für Statistik

⁶ Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 31.10.2020.

⁷ Beherbergungsbetriebe mit mind. 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen.

Tabelle 4: Veränderungen der Gästeübernachtungen in der Stadt Cuxhaven im Vergleich

Daten	Gästeankünfte		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
Cuxhaven	1.427.142	1.515.073	87.931	6,2
LK Cuxhaven	2.448.861	2.562.352	113.491	4,6
Niedersachsen	40.423.767	46.228.427	5.804.660	14,4

Quelle: Landesamt für Statistik

Hinsichtlich der Beherbergungsarten dominieren Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit 85 Betrieben, welche über 50 % aller Beherbergungsbetriebe (261) im letzten Jahr ausmachten. In Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen waren über 587 Übernachtungen⁸ in 2019 zu verzeichnen. Auf die 10 Campingplätze entfielen ca. 157.000 Übernachtungen.

In Altenbruch ist ein Campingplatz „Am Weltschiffahrtsweg“ mit 111 Dauerstellplätzen⁹, 25 Stellplätzen für Touristen, 5 Stellplätzen für Wohnmobilisten und 20 Zeltplätzen vorhanden. Dieser Campingplatz ist von April bis Oktober geöffnet. Detaillierte Übernachtungszahlen bzw. Zahlen zu den Gästeankünften sind auf der Stadtteilebene¹⁰ nicht erhältlich.

Cuxhaven steuert die Einzelhandelsentwicklung seit langem über Einzelhandelskonzepte, welches zuletzt 2014 erarbeitet und vom Rat der Stadt Cuxhaven beschlossen wurde¹¹. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte sowie solitäre Nahversorgungsstandorte festgelegt. Die zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich auf das Hauptgeschäftszentrum Cuxhaven, das Stadtteilzentrum Lotsenviertel sowie die Nahversorgungszentren Duhnen und Altenwalde. Im zentralen Versorgungsbe- reich¹² Innenstadt lag in 2014 eine Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² vor, davon ca. 9.300 bei Bekleidung / Schuhe und ca. 5.600 m² alleine bei Nahrungs- und Genussmittel (überwiegend bei real). Neben real (soll im Herbst 2021 geschlossen werden) sind weitere großflächige Betriebe als Frequenzbringer (u. a. Woolworth, C&A, H&M, Kaufhaus Stolz) vorhanden.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte¹³ wurden v. a. Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Döse abgegrenzt (Feldweg: Edeka, Lidl, Heinrich-Grube-Weg: Aldi, Strichweg: Netto Marken-Discount). Im Stadtteil Süder- und Westerwisch beziehen sich der solitäre Nahversorgungsstandort auf die Brockeswalder Chaussee und den dortigen Lidl Discounter sowie auf den Schneidemühlplatz. In Sahlenburg ist ein Edeka-Markt in der Spanger Straße als Nahversorgungsstandort eingeordnet. Ein weiterer **Nahversorgungsstandort** bezieht sich auf den Stadtteil Altenbruch mit dem **Edeka-Markt im Sankt-Annen-Weg**. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen „der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Cuxhavener Bevölkerung, die nicht alleine durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar.“

⁸ Die Angaben zu den Übernachtungen wurden dem Landesamt für Statistik Niedersachsen entnommen.

⁹ Quelle: Homepage des Campingplatzes, abgerufen 25.11.2020.

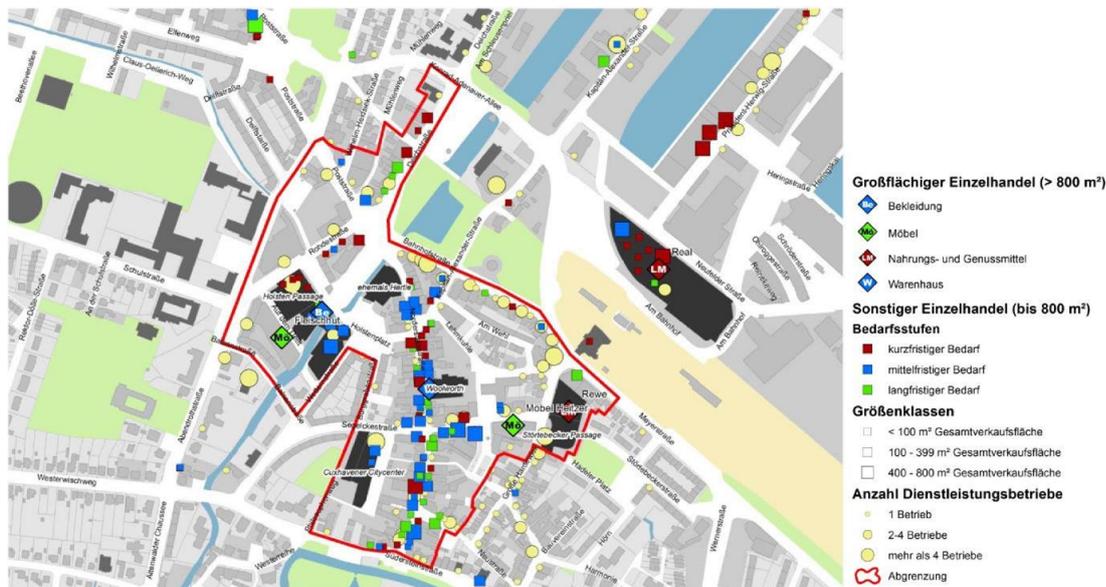
¹⁰ nach Angaben der Stadtverwaltung Cuxhaven

¹¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven, Fortschreibung, Junker + Kruse, 2014.

¹² dito S. 60.

¹³ dito, S.103.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Cuxhaven, Junker + Kruse, Fortschreibung, 2014.

Zudem wurden sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels ausgewiesen, welche durch eine städtebaulich nicht integrierte Lage gekennzeichnet sind. Dies bezieht sich auf die Brockswalder Chaussee, die Grodener Chaussee und den Grodener Mühlenweg.

Die sog. Ergänzungsstandorte (meist großflächige Fachmärkte bzw. Lebensmittelmärkte) beziehen sich auf die Grodener Chaussee / Papenstraße und Abschnede.

5. Mikrostandort im Stadtteil Altenbruch

Der zur Überplanung anstehende Standort liegt zwischen der innerörtlichen Hauptdurchgangssachse Lange Straße und der Heerstraße. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Langen Straße aus, Lüdingworth ist über die Heerstraße und Am Kand zu erreichen. Für Fußgänger bestehen kurze Fußwege zu den nördlich der Heerstraße anschließenden Wohngebieten. Der Standortbereich liegt nördlich der B 73 und ist von dieser aus anfahrbar. In direkter Nähe zum Planstandort befindet sich eine Bushaltestelle (Altenbruch, Lange Straße), hier verkehrt die Buslinie 1003 in Richtung Cuxhaven sowie in Richtung Lüdingworth.

Es handelt sich um einen Verbundstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Restaurant, Friseur, Pflegedienst, Fahrschule und Tierarztpraxis und Tagespflegeeinrichtung). Gegenüber der Verbundlage ist ein Bootsaurüster vorhanden. In nördlicher und östlicher Richtung erstrecken sich Wohngebiete, überwiegend Einfamilienhausbebauung.

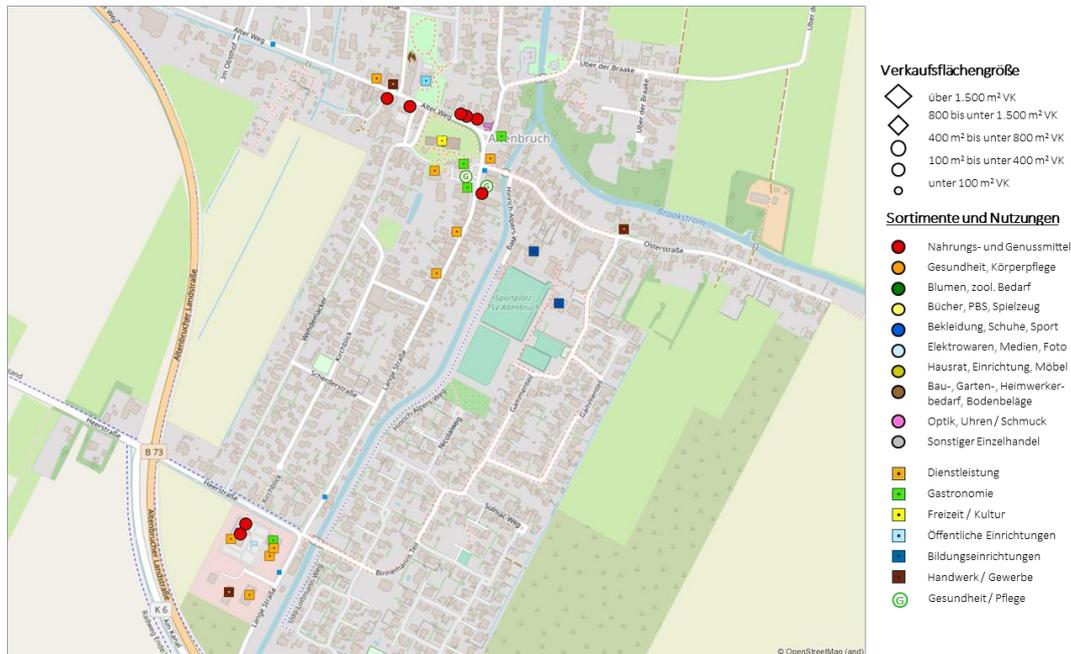
Im fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) leben ca. 1.300 Einwohner. Der fußläufige Nahbereich schließt Teilbereiche der historischen Ortsmitte mit ein.

Zur historischen Ortsmitte gehören die an die Sankt-Nikolai-Kirche angrenzenden Bereiche (Marktplatz, Teilbereiche des Alten Weges). Im Kreuzungsbereich Altenbrucher Markt und Alter Weg sind ein kleiner Dorfladen, eine Metzgerei, ein kleines Fachgeschäft für Wohnaccessoires, eine Apotheke, ein kleines Café (Löwenzahn), ein Imbiss, ein Hotel, die Geschäftsstelle

der Stadtparkkasse Cuxhaven sowie zwei Zahnarztpraxen lokalisiert. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Dorfladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 80 m².

Zwar sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe, ergänzt um dienstleistungsbezogene Nutzungen vorhanden, allerdings fehlt ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt. Der kleine Dorfladen ist aufgrund der geringen Größe und der geringen Sortimentstiefe bzw. Sortimentsbreite nicht geeignet, um eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil zu übernehmen.

Abbildung 2: Nutzungen in der Ortsmitte und am Edeka-Standort



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

Der Versorgungsschwerpunkt mit dem großflächigen Edeka-Markt befindet sich ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte. Entlang der Langen Straße sind überwiegend wohnbezogene Nutzungen prägen. Die Verbundlage durch den Edeka-Markt erfüllt einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf einen großflächigen Magnetbetrieb (Edeka), konsumnahe Dienstleister (Friseur) sowie gastronomische Einrichtungen (italienisches Restaurant). Zudem weist der Standortbereich einen Bezug zu Wohnbebauung auf und ist auch von den weiter entfernt liegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar.

Foto 1: Dorfläden in der Ortsmitte



Foto 2: Apotheke, Café Löwenzahn in der Ortsmitte



Foto 3: Edeka Bestandsgebäude



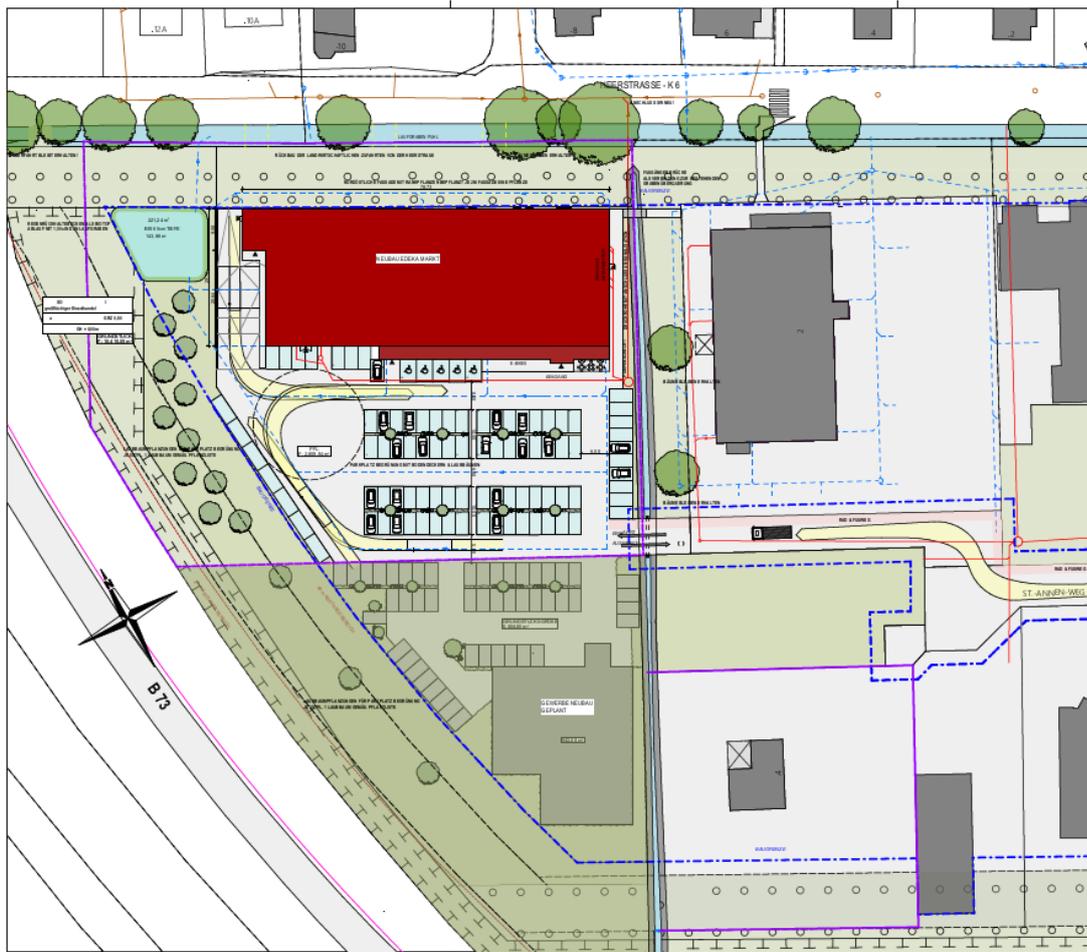
Foto 4: Standortumfeld des Edeka-Marktes



Fotos: GMA

Das Nutzungskonzept sieht den Neubau des Edeka-Marktes auf einer westlich an den jetzigen Bestandsmarkt angrenzenden und unbebauten Fläche vor. Im jetzigen Bestandsobjekt sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Ein detailliertes Nutzungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Klar ist allerdings, dass ein Lebensmittelmarkt hier nicht mehr entwickelt wird. Vorstellbar sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment¹⁴, wie z.B. ein Küchenstudio, ein Fachmarkt für Bodenbeläge / Fliesen, ein Fachmarkt für Bau-/ Heimwerker- / Gartenbedarf, wie z.B. ein Raiffeisenmarkt, ein Fachmarkt für Boote und Zubehör oder ein Fachmarkt für Autozubehör. Vorstellbar sind auch die Nachnutzung durch handwerkliche Betriebe oder dienstleistungsbezogene Nutzungen.

¹⁴ Zu den nicht zentrenrelevanten Sortiment zählen nach Angaben der Stadtverwaltung die Sortimente: Küchen, Beschläge, Markisen, Bodenbeläge, Mineralölerzeugnisse, Boote und Zubehör, Möbel, Brennstoffe, Motorräder, Büromöbel, Naturhölzer, Campingartikel, Pflanzen, Pflanzengefäße, Torf, Rasenmäher, Erde, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte, Rollläden, Fahrräder, Rollos, Fenster, Sanitärerzeugnisse, Fliesen, Sportgeräte (großteilige), Gartenhäuser, Teppiche – Auslegware, Gitter, Herde, Öfen, Türen, Holz, Holzmaterialien, Werkzeuge Installationsmaterial, Zäune

Abbildung 3: Neukonzeption des Edeka-Marktes in Altenbruch


Quelle: Auftraggeber, in diesem Plan ist nur der Neubau von Edeka und nicht die anderen Nutzungen dargestellt.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt nach wie vor über den Sankt-Annen-Weg von der Lange Straße aus. Zu den sich nördlich der Heerstraße erstreckenden Wohngebiete besteht ein Fußgängerüberweg über den parallel zur Heerstraße verlaufenden Bachverlauf.

II. Relevante Angebotssituation

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im Oktober 2020 wurden für das Vorhaben relevanten Wettbewerber in Cuxhaven und im Umland erhoben, welche Sortimente des periodischen Bedarfs führen (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Getränkemärkte, Sonderpostenmärkte, Nahversorger, Bäcker, Fleischer, Fachgeschäfte, Apotheken).

2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Altenbruch und angrenzenden Stadtteilen

Im Stadtteil **Altenbruch** beschränkt sich das Angebot im periodischen Bedarf auf den kleinen Dorfladen, eine Landschlachtereier, eine Bäckerei sowie eine Apotheke. Die Verkaufsfläche dieser kleinen Anbieter summiert sich auf ca. 190 m². Der kleine Dorfladen führt sehr begrenzt Teilsortimente bei Nahrungs- und Genussmitteln, Schreibwaren, Tiernahrung, Drogerieartikel.

Die zum Vorhabenstandort nächst gelegenen Lebensmitteldiscounter befinden sich im Stadtteil **Groden** mit Penny und Lidl in der Papenstraße. In Wohngebietslage ist ein kleiner CAP-Markt in der Freiherr-von-Stein-Straße ansässig.

Innerhalb der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) befindet sich das real SB-Warenhaus, welches eine sehr umfangreiche Konzessionärszone aufweist (u. a. Reno, Apotheke, Tabakwaren, Metzgerei, Bäckerei, Textilpflege, Friseur, Beauty-Studio, Imbiss), sehr stark frequentiert und bestens am Markt etabliert ist.

Ein weiterer bedeutender Einkaufsschwerpunkt besteht in dezentraler Lage in der Abschnede mit dem SB-Warenhaus Marktkauf. Auch hier sind zahlreiche Konzessionäre integriert (u. a. Ernsting's family, Blues, Deichmann, Apotheke, Bäckerei, Tabakwaren, Vodafone, ausländische Spezialitäten). Das Marktkauf-Center ist direkt verbunden mit Fachmärkten (Takko, Das Futterhaus, dm, Bon Prix Outlet). Gegenüber des Marktkauf-Centers befindet sich ein großflächiger Jawoll Sonderpostenmarkt. In direkter Nähe ist in der Christian-Jülsemeyer-Straße eine Aldi-Filiale lokalisiert.

Tabelle 5: Strukturprägende Wettbewerber in Groden

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	real SB-Warenhaus	5.000
	real Getränkemarkt	420
Tammstrift / B 73	Penny	800
Papenstraße	Lidl	910
Abschnede	Marktkauf-Center	5.000

GMA-Erhebung 10/2020. Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

Mit Blick auf die deutliche Entfernung sind die in der Bockerwalder Chaussee ansässigen Supermärkte (Combi in Verbund mit einem Müller Drogeriemarkt und Aldi), Lidl, Penny, Netto

Markendiscoutn hinsichtlich der Einkaufsbeziehungen aus Altenbruch weniger von Bedeutung.

3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Otterndorf

Im Stadtteil **Lüdingworth** sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden.

In der zu Altenbruch nahe gelegenen Stadt Otterndorf ist der Aldi Discounter in der Cuxhavener Landstraße der nächst gelegene Wettbewerber zum Edeka in Altenbruch. Im direkten Umfeld der Aldi-Filiale besteht ein Rossmann Drogeriemarkt.

Im zentralen Versorgungsbereich von Otterndorf ist das E-Center der dominierende Supermarkt. Weiter ist ein Lidl Discounter im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Am östlichen Ortsausgang befindet sich ein Penny Discounter.

Tabelle 6: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Otterndorf

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Marktstraße	E-Center	3.500
Liebesweg	Lidl	950
Cuxhavener Landstraße	Aldi	1.140
	Rossmann	660
Stader Straße	Penny	900

GMA-Erhebung 10/2020. Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

Bei sämtlichen Betrieben handelt es sich um sehr stark frequentierte und leistungsfähige Märkte bzw. Lebensmitteldiscounter, welche in erheblichem Umfang von touristischen Nachfrageverflechtungen profitieren.

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der Vorhabenstandort den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ entspricht.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Cuxhaven ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Standort befindet sich nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes. Allerdings weist der Edeka-Markt einen deutlichen Bezug zu Wohngebieten auf, d. h. die Wohngebiete Wehdemacker / Lange Straße und Gammenteil befinden sich innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes des Vorhabens. Das Konzentrationsgebot ist neu zu diskutieren, wobei an dieser Stelle davon ausgegangen wird, dass es eingehalten werden kann.

2. Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der Standortbereich von Edeka einzuordnen ist. Da das Kernsortiment des Edeka Marktes zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5, Sätze 1 und 2)

Der Standort für die historisch gewachsene Ortsmitte von Altenbruch lässt sich aufgrund des fehlenden Magnetbetriebes und der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben kein zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausmachen. In kurzer Entfernung zu diesem historischen Bereich besteht die Verbundlage des Edeka Supermarktes, wobei hier ein deutlicher Wohngebietsbezug besteht. Auch wenn hier noch kein zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden kann, handelt es sich dennoch um eine städtebaulich integrierte Lage.

Der Edeka Supermarkt ist der einzige Vollversorger im Stadtteil Altenbruch und übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl (ca. 3.760 Einwohner) ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zweiten Vollversorger oder auch für einen Lebensmitteldiscounter nicht gegeben. Insofern kommt dem jetzigen Edeka-Markt und perspektivisch dessen Erweiterung eine maßgebliche Versorgungsfunktion für Altenbruch zu.

Der Edeka Standort ist an den ÖPNV angebunden, in Nähe davon befindet sich die Bushaltestelle Altenbruch, Lange Straße, hier verkehren in regelmäßiger Busse in Richtung Cuxhaven und Lüdingsworth.

3. Kongruenzgebot

Für das Vorhaben mit seinem Angebotsschwerpunkt bei periodischen Sortimenten, d.h. zentrenrelevant, ist das folgende Kongruenzgebot anzuwenden:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes der Vorhaben wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeptionen (u. a. Dimensionierung, Sortimentsstruktur)
- /// Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden aus Cuxhaven und dem Umland unter Berücksichtigung verkehrlicher Bedingungen
- /// Fahrzeitdistanz-Werten des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- /// relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Das Einzugsgebiet der Vorhaben umfasst insgesamt ca. 5.350 Einwohner und wird wie folgt aufgeteilt:

- /// Zone I: Altenbruch ca. 3.760 Einwohner¹⁵
- /// Zone II: Lüdingworth ca. 1.700 Einwohner

Wie an allen Standorten innerhalb Cuxhavens ist auch an diesem Standortbereich mit Nachfrageverflechtungen von Tagestouristen und Übernachtungsgästen zu rechnen. Diese werden bei der Umsatzberechnung in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft im Jahr 2020 pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.310 €¹⁶, davon entfielen auf den **periodischen Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen, Tierbedarf) etwa 2.952 €.

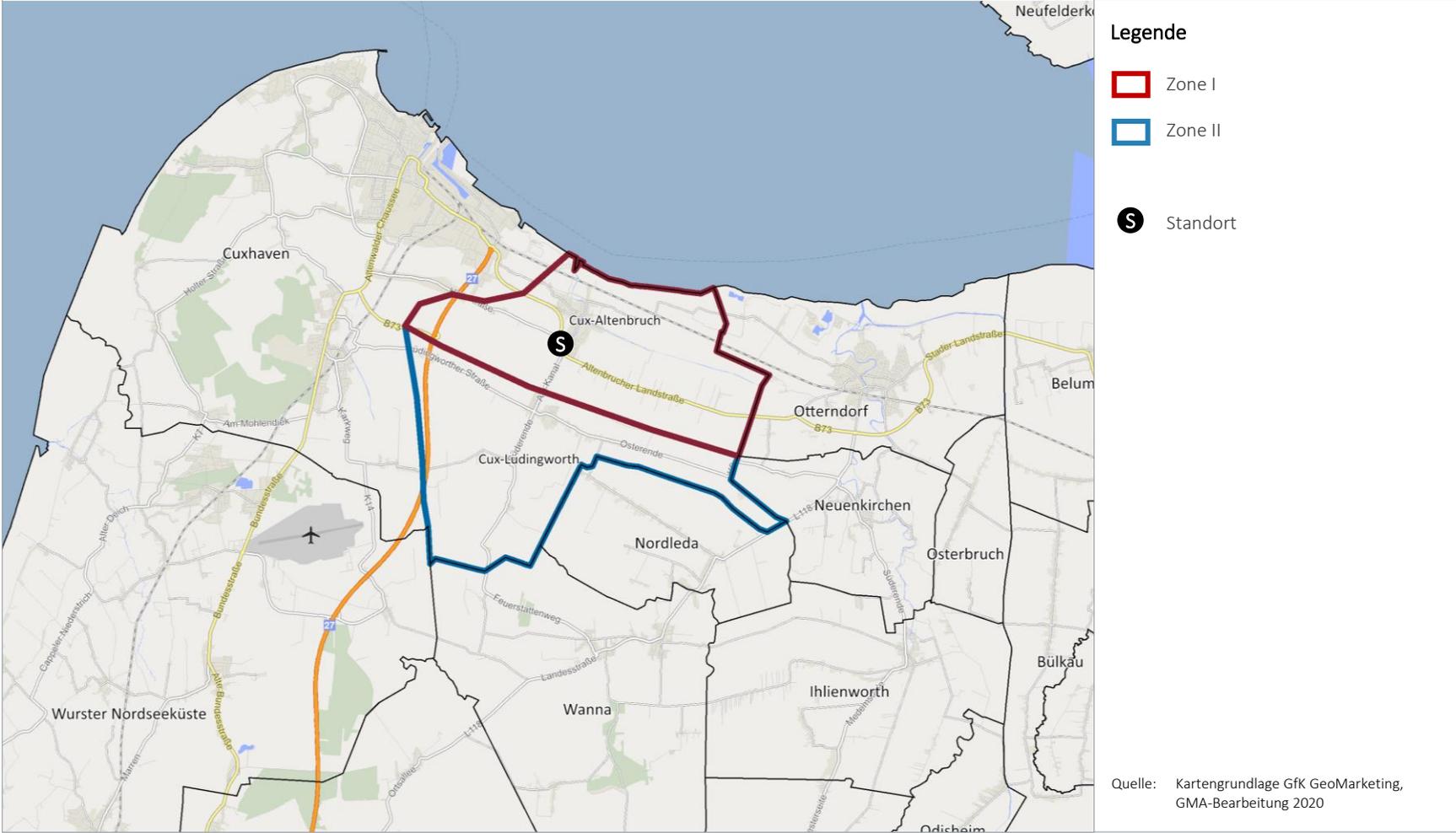
Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das Kaufkraftniveau im Jahr 2020 in den Stadtteilen Altenbruch und Lüdingworth bei 97,8 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100).

In Altenbruch liegt im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 10,6 Mio. € vor, in Lüdingworth von ca. 4,9 Mio. €.

¹⁵ Quelle Einwohnerzahlen: Stadtverwaltung Cuxhaven, Hauptwohnsitze zum Stand 31.10.2020.

¹⁶ Ohne verschreibungspflichtige Medikamente bei Apotheken.

Karte 2: Das Einzugsgebiet des Edeka Marktes in Altenbruch



3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes der Vorhaben wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes¹⁷. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. Es gibt keine Auskunft darüber, wo die Umsätze des Vorhabens bisher gebunden wurden und wie sich diese nach der Erweiterung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Umsatzverluste zu Lasten von Wettbewerbern werden nach Lagen nachfolgend ausführlich behandelt.

Für den erweiterten Edeka wird der Umsatz im Kernsortiment (periodischen Bedarf) mit ca. 5,8 Mio. € prognostiziert. Für Altenbruch wird eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 35 % angenommen, da es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt mit einem vollsortimentierten Angebot handelt. Für Lüdingworth wird die Kaufkraft zu ca. 20 % durch das Vorhaben abgeschöpft werden. Eine so hohe Kaufkraftabschöpfung wie in der Standortgemeinde Altenbruch ist hier nicht zu erwarten, da sich die Verbraucher aus Lüdingworth an ganz unterschiedliche Standorte hin orientieren.

Tabelle 7: Umsatzprognose für Edeka im Kernsortiment (periodischer Bedarf)

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Altenbruch	10,6	35	3,7	64
Lüdingworth	4,9	20	1,0	17
Streuumsatz			1,1	19
Summe	15,5	37	5,8	100

GMA-Berechnungen 2020, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Einschließlich des Umsatzes im aperiodischen Bedarf (ca. 0,2 Mio. €) leitet sich ein Umsatz von ca. 6,0 Mio. € ab.

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben wie folgt bewertet:

-  Der Edeka-Markt wird auch nach der Erweiterung sein Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern können, was mit der intensiven Wettbewerbssituation, u. a. in Groden, aber auch in Otterndorf, zusammenhängt.

¹⁷ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

-  In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Stadt Cuxhaven, ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Stadt Cuxhaven generiert werden. Bei edeka werden etwa 80 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Cuxhaven erzielt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

4. Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

4.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹⁸ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

-  die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
-  der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt.

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

-  Der Edeka-Markt wird auf der erweiterten Verkaufsfläche einen Umsatz von ca. 6 Mio. € erzielen, davon ca. 5,8 Mio. € im periodischen Bedarf.
-  Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei Edeka um die Erweiterung eines seit Jahrzehnten in Altenbruch vorhandenen Marktes handelt. Das Vorhaben wird nach der geplanten Erweiterung ein Einzugsgebiet erschließen, welches mit dem jetzigen Einzugsgebiet identisch ist. Auch nach der geplanten Erweiterung wird der jetzige Umsatz weiterhin gebunden werden.
-  Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge der Bestandsumsatz zu berücksichtigen.

Bezogen auf die geplante Erweiterung die in Tabelle 12 dargestellten Umsatzumverteilungen zu erwarten:

¹⁸ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinitz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilung durch die Vorhaben im periodischen Kernsortiment

	Umverteilung in Mio. €	in Mio. €
periodischer Bedarf	▪ Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale von Edeka	4,3
	▪ Umverteilungen ggü. real (zentraler Versorgungsbereich)	0,6
	▪ Umverteilungen ggü. den Betrieben in Groden	0,15
	▪ Umverteilungen ggü. Marktkauf, Aldi (Abschnede)	0,15
	▪ Umverteilungen ggü. Otterndorf	0,6
	Umsatz insgesamt	1,5

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet

4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen¹⁹. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Für Edeka leitet sich im periodischen Bedarf ein Mehrumsatz von ca. 1,5 Mio. € ab. Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf geht zu Lasten der leistungsstarken SB-Warenhäuser real und Marktkauf, welche allerdings eine Größenordnung von unter 2 % erreichen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. in seiner Funktionsfähigkeit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ein geringer Teil wird gegenüber den Wettbewerbern im Stadtteil Groden (Penny, Lidl) umverteilungswirksam, wenngleich es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen mit einer Quote von unter 2 % handelt.

Eine ausgesprochen geringe Umsatzumverteilung ist ebenfalls zu Lasten der nächstgelegenen Wettbewerber in Otterndorf (u. a. Aldi) anzunehmen. Mit einer Umsatzumverteilung von 1 – 2 % handelt es sich ebenfalls um rein wettbewerbliche Auswirkungen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung von Edeka in Altenbruch keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

¹⁹ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	12
Abbildung 2: Nutzungen in der Ortsmitte und am Edeka-Standort	13
Abbildung 3: Neukonzeption des Edeka-Marktes in Altenbruch	15
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Dorfladen in der Ortsmitte	14
Foto 2: Apotheke, Café Löwenzahn in der Ortsmitte	14
Foto 3: Edeka Bestandsgebäude	14
Foto 4: Standortumfeld des Edeka-Marktes	14
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Cuxhaven und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2: Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Altenbruch	20
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	7
Tabelle 2: Einwohnerveränderung in Cuxhaven im Vergleich	10
Tabelle 3: Veränderungen der Gästeankünfte in der Stadt Cuxhaven im Vergleich	10
Tabelle 4: Veränderungen der Gästeübernachtungen in der Stadt Cuxhaven im Vergleich	11
Tabelle 5: Strukturprägende Wettbewerber in Groden	16
Tabelle 6: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Otterndorf	17
Tabelle 7: Umsatzprognose für Edeka im Kernsortiment (periodischer Bedarf)	21
Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilung durch die Vorhaben im periodischen Kernsortiment	23

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KST-aw

E-MAIL

Datum
24.11.2022

STÄDTEBAULICHE INTEGRATION DES STANDORTES DES EDEKA-MARKTES IN ALTENBRUCH

Sehr geehrter Herr Lindschau,

wie telefonisch besprochen, greifen wir weitere Aspekte hinsichtlich der städtebaulichen Integration i. S. der Landes-Raumordnung Niedersachsen 2017 gerne auf.

Es ist unstrittig, dass der Edeka-Markt ein zentrenrelevantes Kernsortiment führt und damit die städtebaulich integrierte Lage im Fokus der Betrachtung steht. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob bzw. welche städtebaulich integrierten Lagen im Stadtteil Altenbruch vorhanden sind.

In der historisch gewachsenen Ortsmitte von Altenbruch bestehen nur noch wenige Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und medizinische Praxen. Zudem fehlt ein Magnetbetrieb, z. B. Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, welcher eine Versorgungsfunktion übernimmt, „die über den Nahbereich hinausgeht“. Der hier ansässige kleine Dorfladen (ca. 80 m² Verkaufsfläche) sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfüllen eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnquartiere, also für den Nahbereich als für den gesamten Stadtteil.

Die Ortsmitte von Altenbruch kann nicht als zentraler Versorgungsbereich und damit als städtebaulich integrierte Lage¹ i. S. der Landes-Raumordnung eingeordnet werden. Wäre eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich möglich, so könnte mit Blick auf die geplante Verlagerung des Edeka Supermarktes überprüft werden, ob die Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot Anwendung findet.

¹ In unserer Auswirkungsanalyse vom 27.07.2021 zur geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes ist dies fälschlicherweise falsch eingeordnet worden.

Das LROP 2017 gibt konkrete Voraussetzungen vor, die für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen. Gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 sind

„neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“

Die Ausnahmeregelung² sollte gemäß LROP angewandt werden, um der

„flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“

Insbesondere bedarf es des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Würde man das Kriterium auf Altenbruch anwenden, so käme man zu folgendem Ergebnis:

- /// ein größeres zusammenhängendes Grundstück (ca. 6.000 m² Fläche) ist in der Ortsmitte nicht vorhanden
- /// und ist auch perspektivisch, etwa durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke, nicht aufzubereiten ist.

Unstrittig ist auch, dass bei ca. 3.760 Einwohnern in Altenbruch sowie Übernachtungen auf dem dortigen Campingplatz ein Lebensmittelangebot vorgehalten werden muss. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das benachbarte Lüdingworth mit ca. 1.700 Einwohnern kein ausreichendes Nachfragevolumen für einen eigenständigen größeren Lebensmittelmarkt bietet. Insofern ist es sachgerecht und zielführend, eine Versorgungsstruktur in Altenbruch zu entwickeln, welche auch für die BürgerInnen aus Lüdingworth genutzt werden können.

Hinsichtlich des jetzigen bzw. geplanten Edeka-Standortes lässt sich festhalten:

- /// Beide Standorte weisen Bezüge zu Wohnbebauung auf, zumal im fußläufigen Nahbereich ca. 1.300 Einwohner leben. Die Standorte sind damit auch städtebaulich integriert.
- /// Beide Standorte liegen ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte, sodass Kopplungseinkäufe mit den dortigen Nutzungen ausgelöst werden.

² Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.

- // Der Edeka Supermarkt übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung und geht also über den Nahbereich hinaus.
- // Es sind weitere Nutzungen vorhanden, ebenfalls mit einer Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.

Insofern ist der eigentliche Versorgungsschwerpunkt in Altenbruch am jetzigen Edeka-Standort bzw. perspektivisch am neuen Standort. Insofern könnte dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden.

Ungeachtet der spezifischen Lage der Standorte sind die Entfernungen zu den weiteren Vollversorgern im Cuxhavener Stadtgebiet von Altenbruch bzw. Lüdingworth aus zu beachten. Lediglich im Stadtteil Groden (ca. 7 Pkw-Fahrminuten entfernt von Altenbruch) besteht mit einer Penny-Filiale ein eingeschränktes Lebensmittelangebot. Gerade vor diesem Hintergrund sollte es im Interesse aller Beteiligten sein, die Versorgungsqualität in Altenbruch zu stärken sowie auch für BürgerInnen aus Lüdingworth ein relativ nah gelegenes Angebot zu ermöglichen.

Mit Blick auf die Bewertung vorhandener Strukturen im Einzelhandel im Cuxhavener Stadtgebiet bzw. in Altenbruch / Lüdingworth bedarf es eines aktuellen städtebaulichen Konzeptes (Nahversorgungskonzept), welches die Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen 2017 berücksichtigt.

Sehr geehrter Herr Lindschau, wir hoffen, dass unsere Ausführungen ausreichend sind, und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für

Markt- und Absatzforschung mbH

Von:

Gesendet: Mittwoch, 31. Mai 2023 09:15

An:

Betreff: Erläuterung zu den Berechnungen für den Edeka-Markt in Cuxhaven-Altenbruch

Guten Morgen Herr _____, guten Morgen Her

gerne erläutere ich die Berechnungen zum Edeka-Markt in Altenbruch.

Voraussetzungen zur Einstufung nach dem LROP:

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes

mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf das nahversorgungsrelevante Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) erzielen kann, müssen nach Berechnungen der GMA mindestens 2.000 – 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Betriebe, wie Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Fachgeschäfte, Sonderpostenmärkte, Lebensmittelhandwerk aufsuchen.

Einwohner im fußläufigen Nahbereich:

Nach Angaben der Verwaltung leben im fußläufigen Nahbereich derzeit 1.545 Einwohner mit einem Kaufkraftvolumen von ca. 5,3 Mio. € im periodischen Bedarf. Zusätzlich dürfen Übernachtungsgäste mit berücksichtigt und als zusätzliche Einwohner berechnet werden. Hierzu wurden von der Verwaltung folgende Angaben gemacht:

Danach sind im Einzugsbereich zusätzlich zu den Erstwohnsitzen von 1.545 Ew noch **106 Ew** hinzuzurechnen. Diese Zahl setzt sich zusammen aus:

154 Zweitwohnsitzen für den gesamten Ortsteil Altenbruch (Mai/2023) bedeuten 51 Ew im Einzugsber. bei einer Auslastung < 40% = **20 EW**

11 Ferienwohnungen im Einzugsber. (2020); bei einer Auslastung von 30,4% in Cuxhaven (TMN-Tourismus Monitor, 2021) = **7 Ew**

20 Wohneinheiten im Bereich Rehwaldstraße kurz vor der Realisierung x 1,58 Ew/Haushalt (NBank-Wohnbauhandbericht 2021) = **32 Ew**

30 Baulücken im Einzugsber. kurzfristig realisierbar x 1,58 = **47 Ew**

Einwohner, welche ggf. aus Nachverdichtungsmaßnahmen resultieren, dürfen nicht angerechnet werden. Insofern verbleiben ca. 50 zusätzliche Einwohner (Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze). Diese Zahlen sind nicht belastbar, da die jeweiligen Werte bezogen auf die Auslastung nicht abgesichert sind. Ohnehin ergibt sich bei 50 Einwohnern nur ein Kaufkraftvolumen von ca. 0,2 Mio. € im periodischen Bedarf.

Von der Raumordnung des Landkreises Cuxhaven wurde eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 50 % vorgeschlagen, welche allerdings aufgrund der Mehrfachorientierung der Verbraucher nicht realistisch ist, d.h. ein Markt alleine bindet nicht die Hälfte der Kaufkraft, sondern max. 30 – 40 %.

Setzt man diesen sehr hohen Marktanteil von ca. 50 % an, so leitet sich ein Umsatz von ca. 2,7 Mio. € aus dem Nahbereich ab. Zusätzlich dürften ca. 2,5 Mio.€ mit weiteren Verbrauchern, z.B. aus Lüdingworth, erzielt werden.

	Einwohner	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahbereich	1.595	5,5	50,0	2,7	52
außerhalb Nahbereich		-	-	2,5	48
Summe		5,5	-	5,2	100

Diese Berechnung ist jedoch konstruiert und nicht realistisch.

Zum Umsatz im periodischen Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften kommt der Umsatz mit aperiodischen Randsortimenten, wie z.B. Strumpfwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren, Batterien, Schreibwaren, noch hinzu. Diesen Umsatzanteil habe ich auf ca. 0,8 Mio. geschätzt. Die Verkaufsfläche dieser Randsortimente darf jedoch nur max. 10 % betragen. Dieser Umsatz kann nicht mehr erhöht werden.

	Umsatz		Verkaufsfläche	
	in Mio. €	in %	in m²	in %
perido. Bedarf	5,2	86,7	1.350	90
aperiod. Bedarf	0,8	13,3	150	10
Summe	6,0	100	1.500	100

Der Umsatz / m² Verkaufsfläche mit ca. 6 Mio.€ ergibt bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² eine geringe Flächenproduktivität von ca. 4.000 € / m² VK. Von Edeka selbst wird ein Umsatz / m² VK von ca. 5.000 € angegeben. Da das Kaufkraftniveau in Cuxhaven etwa 2 % unter dem Durchschnitt liegt, kann eine geringere Flächenproduktivität begründet werden, ca. 4.500 € / m², was dann einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² entsprechen würde.

Deutlich bringe ich zum Ausdruck, dass die Berechnung mit dem hohen Marktanteil nicht realistisch ist. Vielmehr halte ich einen Marktanteil von max. 35 % für realistisch, dies würden dann einem noch geringeren Umsatz entsprechen.

	Einwohner	Kaufkraft	Marktanteil	Umsatz	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahbereich	1.595	5,5	35,0	1,9	51
außerhalb Nahbereich		-	-	1,8	49
Summe		5,5	-	3,7	100

Einschließlich des Umsatzes mit dem Randsortiment (ca. 0,5 Mio.€) ergibt sich ein Gesamtumsatz von ca. 4,2 Mio. €. Dies würde einer Verkaufsfläche von ca. 930 m² entsprechen.

Aus meiner Sicht ist es nicht möglich, das Vorhaben aufgrund der viel zu geringen Einwohnerzahl im Nahbereich als **nicht als wohnortnaher Nahversorger** zu begründen. Vielmehr sollte überprüft werden, ob nicht die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot hier angewendet werden kann, das ist Bestandteil des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, welches derzeit bearbeitet wird.

Gerne stehe ich für Rückfragen zu Verfügung.

Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch

██████████ (Projektleitung)

██████████ (Beratung)

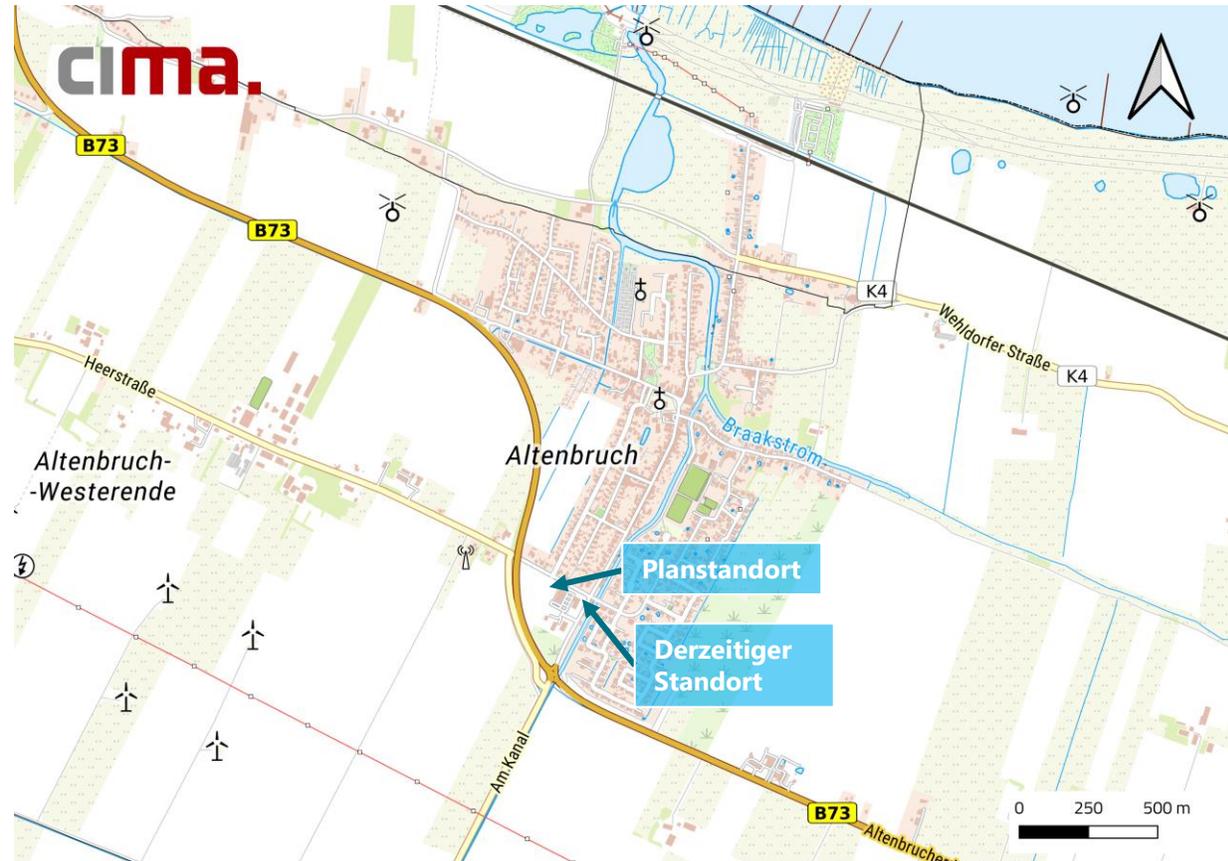
25.08.2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Makrostandort

- Im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch wird die Erweiterung eines EDEKA-Marktes am St. Annen-Weg 2 erwogen.
- Der Markt soll von rd. 844 m² (zzgl. 30 m² Bäckerei) auf rd. 1.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden.
- Im Ortsteil Altenbruch existiert neben dem EDEKA-Markt kein weiterer großflächiger Nahversorgungsbetrieb.
- Wohnbebauung schließt insbesondere östlich und nördlich des Vorhabenstandortes im Ortsteil Altenbruch an.
- Innerörtlich verfügt der Vorhabenstandort über eine nahe gelegene Anbindung an die B 73 als prägende West-Ost-Verkehrsachse.
- Eine **ÖPNV-Anbindung** befindet sich mit der Haltestelle „St. Annen-Weg“ unmittelbar am Planstandort.

Planstandort im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Die Ersteinschätzung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele des LROP Niedersachsen.

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamt-VKF von bis zu rd. 1.500 m² die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m².

"Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. [...]"

Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten."

(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3).

Nachfolgend wird das Vorhaben auf die Einhaltung der Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung geprüft.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung



Ein **überwiegend fußläufiger Einzugsbereich** liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu **mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld** des Betriebes erzielt wird.

Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mind. **90 % der VKF nahversorgungsrelevante Sortimente** anbieten.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Einzugsgebiet des Vorhabens:

- Ortsteil Altenbruch (Mitte und Ost) (Zone 1)
- Ortsteil Lüdingworth und Altenbruch-West (Zone 2)
- Gemeinde Nordleda (Zone 3)

Umsatzerwartung:

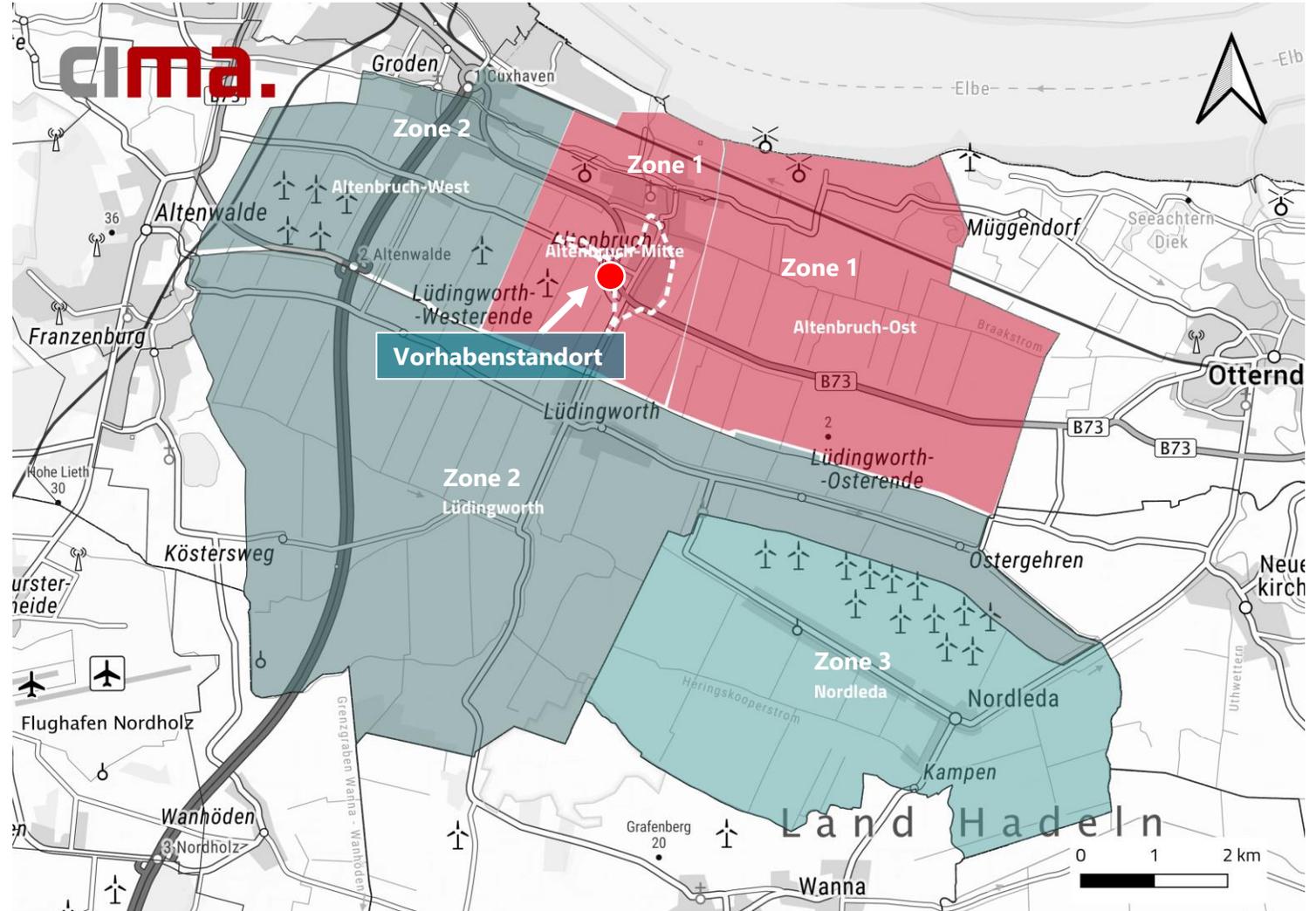
Auf Basis des Einzugsgebietes und der Angebots- und Nachfragesituation ist bei Annahme der skizzierten Kaufkraftabschöpfungen eine Gesamtumsatzerwartung von **rd. 5,82 Mio. € brutto p.a.** realisierbar.

Davon entfallen rd. 5,10 Mio. € brutto p.a. auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel).**

(bei Annahme einer Verkaufsfläche von rd. 1.275 m² und einer Raumleistung von 4.000 € pro m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)

CIMA Sortiment	Planung EDEKA-Markt Cuxhaven-Altenbruch	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.375	5,53
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.275	5,10
Aperiodischer Bedarf gesamt	125	0,30
Gesamt	1.500	5,82

Quelle: cima 2023



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung

Wohnortbezogene Nahversorgung:

- Im **fußläufigen Einzugsbereich** wohnen etwa **1.469 Personen**¹
- Diese verfügen über eine Kaufkraft von **rd. 3,7 Mio. €** im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**.
- **Annahme** von erzielbarer Abschöpfungsquote von rd. 50 % für den fußläufigen Einzugsbereich für Nahrungs- und Genussmittel auf Basis der geringen Wettbewerbsstrukturen im Umfeld
- **Ergebnis:** rd. 1,87 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel können durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden (Umsatzanteil des Planvorhabens von **rd. 37 %**).

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von rd. 37 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht erreicht.

Damit erfüllt das Vorhaben lediglich im Verbund mit dem restlichen Ortsteil Altenbruch (Mitte) die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Zone	Bevölkerung	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Kaufkraftpotenzial NuG (in Mio. €)	Potenzialbindung in %	Umsatzanteil	
						in Mio. €	in %
Fußläufiger Einzugsbereich (1.000 Meter Gehdistanz)	1a	1.469	96,3	3,7	50	1,87	37%
Restlicher OT Altenbruch-Mitte	1b	1.143	96,3	2,9	45	1,29	25%
OT Altenbruch-Ost	2a	229	96,3	0,6	30	0,17	3%
OT Altenbruch-West	2b	1.424	96,3	3,6	15	0,52	10%
OT Lüdingworth (Cuxhaven)	2b	1.786	96,3	4,5	15	0,66	13%
OT Nordleda	3	1.118	89,7	2,6	10	0,25	5%
übrige Streuumsätze						0,33	7%
Summe						5,10	100%

Quelle: cima 2023;

Anmerkung: rundungsbedingte Abweichungen möglich; Bevölkerungszahlen nach Zensus 2011

** In Cuxhaven gab es 2022 rd. 1.492.134 Übernachtungstouristen. Diese wurden gemäß LROP Arbeitshilfe von 2017 durch die Tagesanzahl in einem Jahr (365) geteilt. Demnach kann der Stadt Cuxhaven ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 4.013 Personen zugerechnet werden.*

Anteilig auf die Bevölkerung in Altenbruch ergibt sich für den Ortsteil rein rechnerisch ein zusätzliches Potenzial von rd. 338 Personen, die neben der wohnhaften Bevölkerung in Cuxhaven am Standort einkaufen. Die Kaufkraftkennziffer würde dann mit dem Bundesdurchschnitt angenommen. Das Potenzial fließt in der derzeitigen Rechnung nicht mit ein.

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Das Planvorhaben erfüllt rein formell nicht die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP.

Das Vorhaben ist somit als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten und wird nachfolgend auf die raumordnerischen Vorgaben geprüft.

- Die **Ersteinschätzung der raumordnerischen Verträglichkeit** des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Gemäß **LROP Niedersachsen** soll in allen Gemeinden und Städten auf ein zeitgemäßes Angebot des „*allgemeinen, täglichen Grundbedarfs*“ hingewirkt werden.
- Der **Vorhabenstandort** befindet sich in der **Stadt Cuxhaven**, welche die Funktion eines **Mittelzentrums** erfüllt. In Bezug auf die Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs hat Cuxhaven als Zentraler Ort die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung im grundzentralen Kongruenzraum.
- Bei dem **Vorhaben** handelt es sich um ein **Einzelhandelsgroßprojekt**. Die mit dem Vorhaben **zu berücksichtigenden Vorgaben** sind:
 - Abstimmungsgebot
 - Beeinträchtigungsverbot
 - Kongruenzgebot
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Abstimmungsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind **abzustimmen**.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m².
- Die interkommunale Abstimmung erfolgt im Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Abstimmung zur baurechtlichen Einordnung des Planvorhabens.

Bei Einhaltung der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Bauleitplanung üblichen Information kann das Abstimmungsgebot erfüllt werden.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Beeinträchtigungsverbot:

*„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)*

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der GMA (2021) wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Cuxhaven oder im weiteren Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Das Planvorhaben steht demzufolge mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Kongruenzgebot:

*„In einem **Mittel- oder Oberzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)*

*„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn **mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes** mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)*

Gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA (2021) kann mehr als 70 % des periodischen Vorhabenumsatzes aus der Stadt Cuxhaven erzielt werden.

Das Kerneinzugsgebiet wird vorrangig aus dem Ortsteil Altenbruch gebildet. Streuumsätze sind u. a. aus der Gemeinde Nordleda zu erwarten.

Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Konzentrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

- Im RROP aus dem Jahr 2012 (Landkreis Cuxhaven) ist der derzeitige EDEKA-Markt in das zentrale Siedlungsgebiet eingefasst.
- Der Vorhabenstandort ist z. T. innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets situiert. Lediglich westlich gelegene Teilbereiche befinden sich nicht im abgegrenzten zentralen Siedlungsgebiet.
- **In ähnlichen Fällen findet sich in der Arbeitshilfe zum LROP eine Konkretisierung:**

→ „Eine Planänderung würde sich [...] dann erübrigen, wenn der angestrebte Standort direkt „auf“ der Grenze des zentralen Siedlungsgebiets liegt und dessen Beplanung als maßstabsbedingte Konkretisierung eingestuft werden kann, die sich aus dem vergleichswisen groben Maßstab der Regionalplanung (1:50.000) ergibt.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt 4.6)

Der Standort befindet sich z. T. innerhalb und z. T. außerhalb der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebiets und somit direkt auf der Grenze der Abgrenzung. Aus gutachterlicher Sicht kann die Beplanung als maßstabsbedingte Konkretisierung eingestuft werden. Damit wird das Konzentrationsgebot erfüllt. Eine abschließende Bewertung ist durch den Landkreis Cuxhaven als untere Landesplanungsbehörde vorzunehmen.

Ausschnitt aus dem RROP 2012, LK Cuxhaven



Quelle: RROP 2012, Landkreis Cuxhaven
Bearbeitung: cima 2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

Integrationsgebot:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente **zentrenrelevant** sind, sind nur **innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen** zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das **Netz des öffentlichen Personennahverkehrs** eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

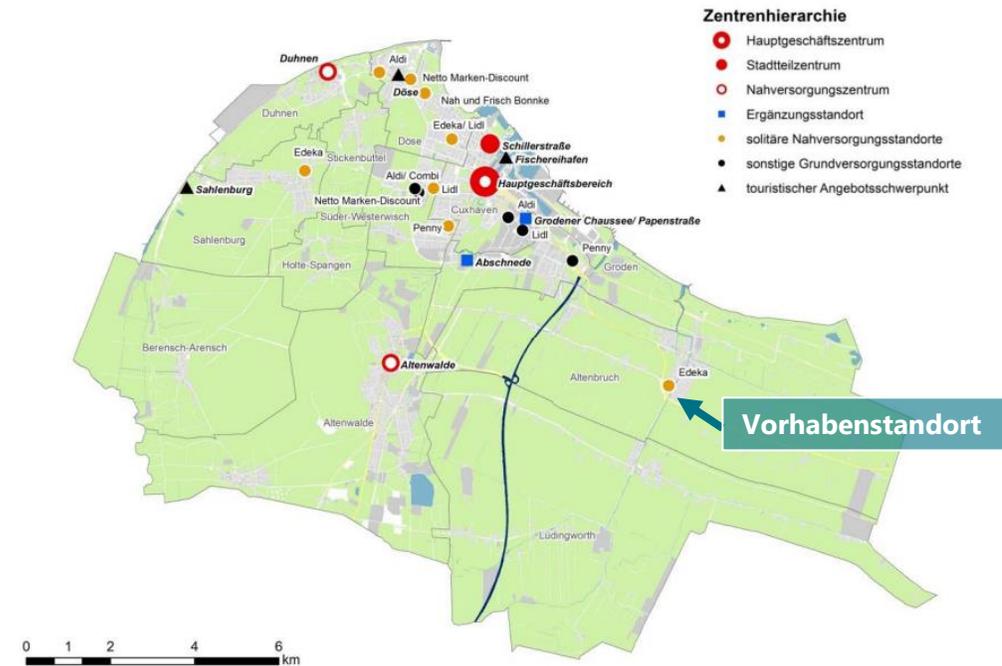
„**Städtebaulich integrierte Lagen** im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das **ÖPNV-Netz** eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

- Die Stadt Cuxhaven verfügt über ein gültiges Einzelhandelskonzept (2014) inkl. einer Zentrenstruktur (siehe rechts).
- Das Planvorhaben ist nicht in einem zentralen Versorgungsbereich eingefasst (solitärer Nahversorgungsstandort).
- Eine ÖPNV-Anbindung liegt am Standort in unmittelbarer Nähe vor.

Dem Integrationsgebot kann nicht unmittelbar entsprochen werden. Hinzuweisen ist somit auf die Prüfung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot.

Zentrenstruktur im Cuxhavener Einzelhandelskonzept, 2014

Karte 16: Perspektivische Standortstruktur in Cuxhaven



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis;
Inklusive des zum Jahresende 2013 geschlossenen Lebensmitteldiscounters Penny am Schneidemühlplatz.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven, 2014

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Raumordnerische Vorprüfung gemäß LROP

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente** sind, sind auf der **Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes** ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen **innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes** des Zentralen Ortes **im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung** zulässig, wenn eine **Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen**, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen **nicht möglich ist.**“

Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 53)



Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

Kriterium 1 der Ausnahmeregelung:

- Auf mindestens **90 % der Verkaufsfläche** des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind **periodische Sortimente** zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.



Kann erfüllt werden und ist bauleitplanerisch abzusichern.

Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Planung EDEKA-Markt Cuxhaven-Altenbruch	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.375	5,53
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.275	5,10
Aperiodischer Bedarf gesamt	125	0,30
Gesamt	1.500	5,82

Quelle: cima 2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

Kriterium 2 der Ausnahmeregelung:

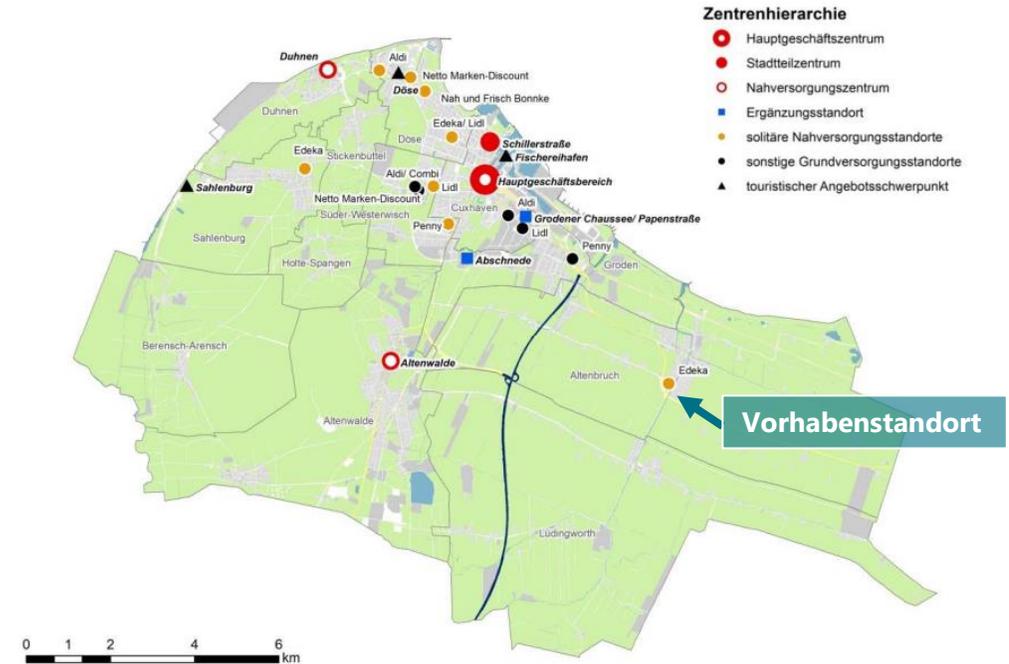
- Es liegt ein verbindliches **städtebauliches Konzept** vor.



Wird grundsätzlich eingehalten, da das Konzept von 2014 samt Einordnung des EDEKA-Marktes in Altenbruch vorliegt und hier eine Erweiterung der bestehenden Betriebe befürwortet wird. Der Standort am St. Annen-Weg ist als solitärer Nahversorgungsstandort gekennzeichnet.

Zentrenstruktur im Cuxhavener Einzelhandelskonzept, 2014

Karte 16: Perspektivische Standortstruktur in Cuxhaven



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis;
Inklusive des zum Jahresende 2013 geschlossenen Lebensmitteldiscounters Penny am Schneidemühlplatz.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven, 2014

Kriterium 3 der Ausnahmeregelung:

- Es wird der Nachweis erbracht, dass **städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe** eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.



- Die Siedlungsstruktur des OT Altenbruch ist als deutlich abgesetzt von Cuxhaven zu bezeichnen.
- Eine Ansiedlung im ca. 8 km (PKW-Fahrdistanz) entfernten Cuxhavener Hauptzentrum stellt zudem keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung in Altenbruch dar.
- Mit Ausnahme des EDEKA-Marktes befindet sich kein weiterer großflächiger Nahversorgungsbetrieb in Altenbruch. Damit verfügt dieser über eine bedeutende wohnortnahe Versorgungsfunktion, die auch konzeptuell gewürdigt wird.
- Durch die kleinteilig parzellierten Grundstücke im Ortskern, den Erhalt gewachsener baulicher Strukturen und fehlende Nutzungsfunktionen ist keine Möglichkeit der Realisierung im restlichen OT Altenbruch ersichtlich.

Aus siedlungsstrukturellen Gründen würde eine Ansiedlung in Cuxhaven nicht dazu beitragen, die Nahversorgung in Altenbruch sicherzustellen. Zudem besteht im Ortskern von Altenbruch keine ersichtliche Möglichkeit der Ansiedlung. Im Sinne einer Suche „von innen nach außen“ bildet der Planstandort das nächstgelegene geeignete Grundstück zur Realisierung.

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

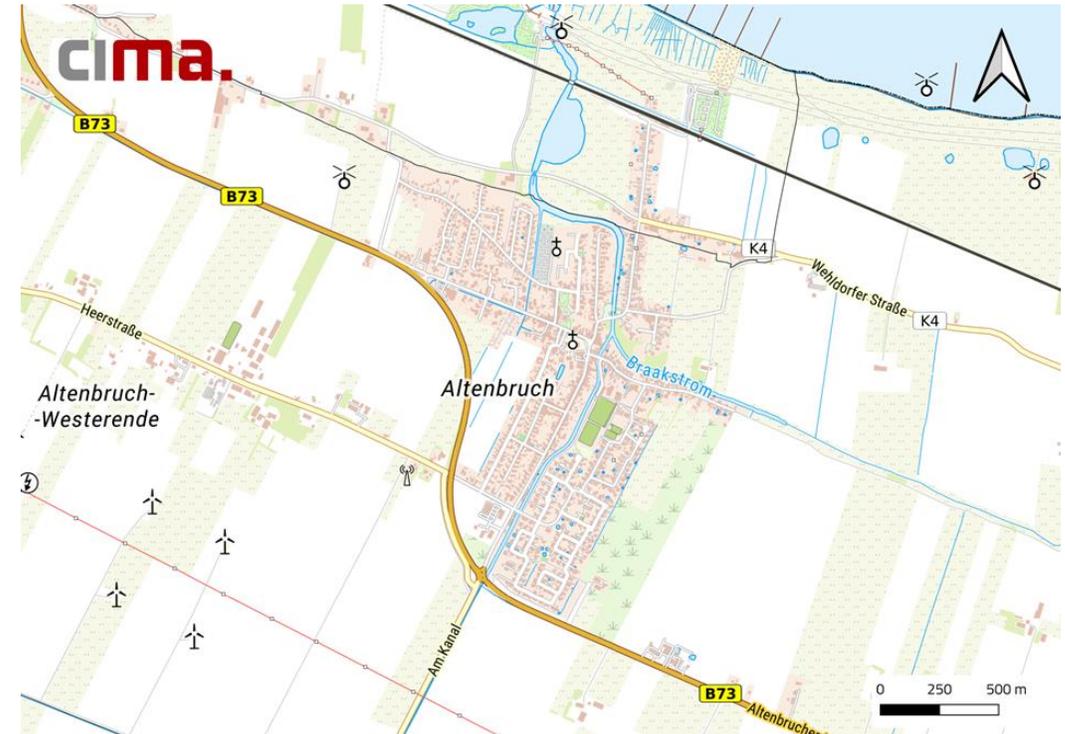
Kriterium 4 der Ausnahmeregelung:

- liegt innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes**,
- verfügt über einen räumlich funktionellen **Zusammenhang zu Wohngebieten**
- ist in das Netz des **ÖPNV** eingebunden.



Die Punkte können jeweils als erfüllt betrachtet werden (siehe Folien 2 und 11).

Planstandort im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Kurzprüfung EDEKA Cuxhaven

Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot

Voreinschätzung zur Ausnahme vom Integrationsgebot

- Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben
- Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor.
- Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.
- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, Räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten, Einbindung in das Netz des ÖPNV



(Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 53)

- **Im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch wird die Erweiterung eines EDEKA-Marktes am St. Annen-Weg 2 erwogen.**
- Der Markt soll von rd. 844 m² (zzgl. 30 m² Bäckerei) auf rd. 1.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden.
- Wohnbebauung schließt insbesondere östlich und nördlich des Vorhabenstandortes im Ortsteil Altenbruch an.
- Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „St. Annen-Weg“ unmittelbar am Planstandort.

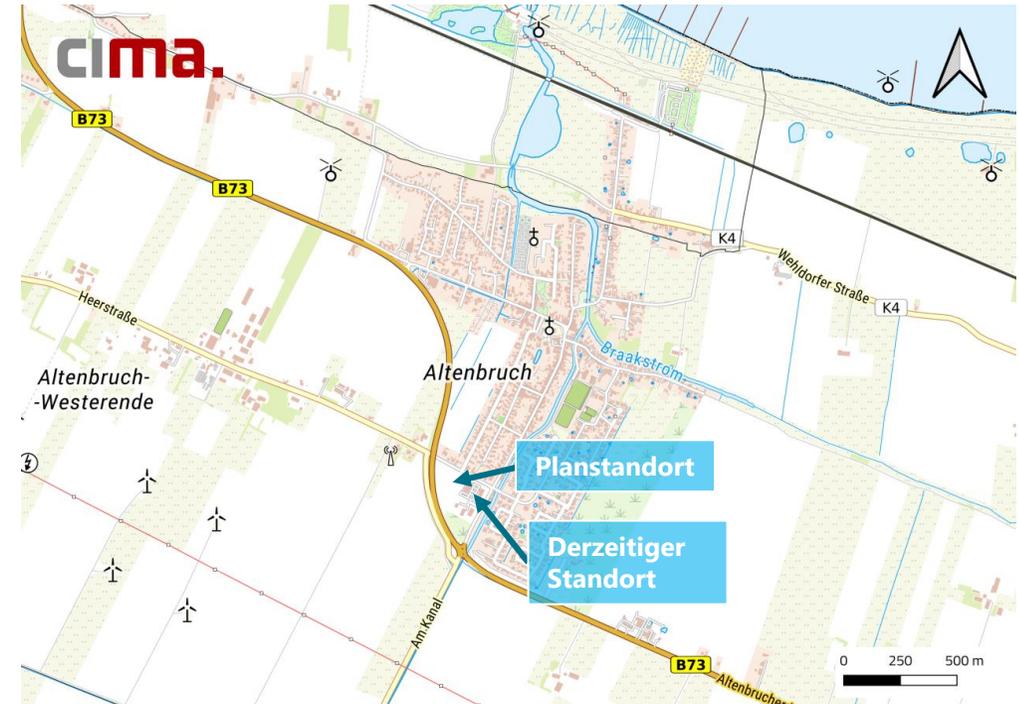
Die Standorteigenschaften zur Erweiterung eines EDEKA-Marktes am St. Annen-Weg sind grundsätzlich als gut zu bewerten.

Das Planvorhaben eröffnet die Möglichkeit, die Nahversorgungssituation insbesondere für die umliegenden Wohngebiete aufzuwerten.

Dem Integrationsgebot des LROP kann nicht unmittelbar entsprochen werden.

In einer ersten Voreinschätzung können die Kriterien zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes voraussichtlich erfüllt werden.

Planstandort im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.