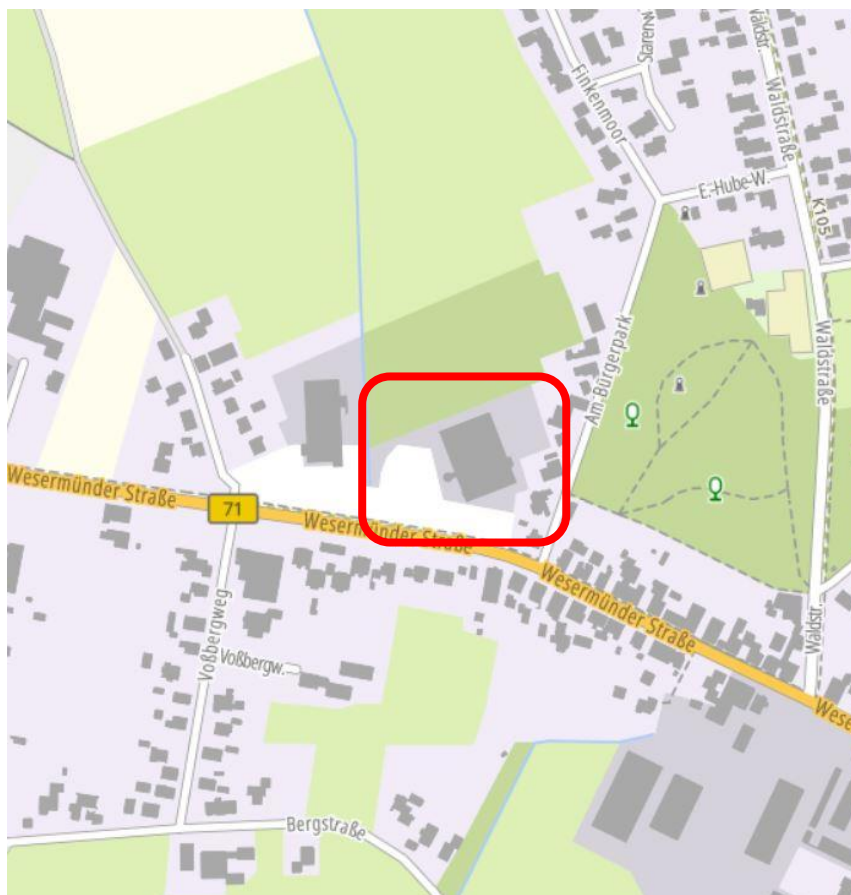


STADT BREMERVÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „GEBIET ZWISCHEN LANGELHOFF UND BÜRGERPARK“ - 3. ÄNDERUNG -

Erweiterung eines Getränkemarktes und eines
Sonderpostenmarktes

Wesermünder Str. 60, Bremervörde



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG

Auftraggeber:

Noga Property GmbH
c/o GPM & Holdings GmbH
Oststraße 110
40210 Düsseldorf

Auftragnehmer:

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Sachbearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
- Annegrete Peeks -

und

M. Eng. Landschaftsarchitektur &
Regionalentwicklung
- Carsten Geist -

Rotenburg (Wümme), den

.....
i.A. Peeks

.....
i.A. Geist

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt.....	4
2. Merkmale des Vorhabens	5
2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens.....	5
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	5
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen.....	5
2.4 Erzeugung von Abfällen.....	6
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen	6
2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	6
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit	7
3. Standort des Vorhabens	7
3.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes.....	7
3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen ...	7
3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschütz- ter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesen Schutzes	9
3.3.1 Natura 2000-Gebiete.....	9
3.3.2 Naturschutzgebiete	9
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente.....	10
3.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete	10
3.3.5 Naturdenkmäler	10
3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile.....	10
3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope	10
3.3.8 Wasserschutzgebiete.....	10
3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festge- legten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.....	10
3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte.....	10
3.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften	10
4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	10
4.1 Auswirkungen	10
4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen	12
5. Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäss UVPG	13
6. Quellenverzeichnis	14

1. SACHVERHALT

Bremervörde ist im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen worden. Die Funktionen zentraler Orte und ihre Leistungsfähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren haben zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, die sich vor allem auch auf den Einzelhandel beziehen.

Nördlich der Wesermünder Straße wurde im Jahr 2003 ein Freizeitzentrum errichtet, das im Erdgeschossbereich neben einer Videothek und einer Spielhalle auch einen Getränkemarkt und einen Sonderpostenmarkt aufweist, die insbesondere eine Versorgung der Wohngebiete im Westen der Stadt übernehmen. Das Freizeitzentrum liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Zwischen Langelhoff und Bürgerpark“. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 des Bebauungsplanes ist die zulässige Geschossfläche für den Sonderpostenmarkt auf 500 m², die zulässige Geschossfläche für den Getränkemarkt auf 600 m² begrenzt. Der Sonderpostenmarkt hat zurzeit eine Verkaufsfläche von 460 m², der Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 500 m².

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Bedingungen für den Einzelhandel jedoch deutlich verändert. Die vorgegebenen Flächengrößen sind nicht mehr zeitgemäß, denn die Betriebsgrößen von Einzelhandelsbetrieben haben sich, insbesondere zur besseren Präsentation der angebotenen Waren, inzwischen allgemein wesentlich erhöht. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, planen nun auch die beiden Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 96 eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen. Hierfür sollen der Verkaufsraum der seit langer Zeit aufgegebenen Videothek in den Sonderpostenmarkt mit einbezogen und die Verkaufsfläche des Getränkemarktes durch Einbeziehung der Spielhalle erweitert werden. Durch die Übernahme der Videothek ergibt sich für den Sonderpostenmarkt eine Bruttogeschosfläche von insgesamt ca. 946 m²; davon sollen ca. 876 m² als Verkaufsfläche genutzt werden. Durch die Einbeziehung der Spielhalle ergibt sich für den Getränkemarkt zukünftig eine Bruttogeschosfläche von insgesamt ca. 1.463 m², von der ca. 900 m² als Verkaufsfläche und ca. 220 m² als Lager und Büro genutzt werden sollen. Da die geplanten Verkaufsflächen jeweils mehr als 800 m² betragen, werden beide Betriebe zukünftig als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sein.

Das Freizeitzentrum liegt innerhalb des im RROP 2020 dargestellten zentralen Siedlungsbereichs, ca. 700 m westlich des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Bremervördes. Es grenzt an Wohnnutzungen und Gewerbegebiete an. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen. Um die Versorgungsfunktion, die das Mittelzentrum zu erfüllen hat, auf lange Sicht abzusichern, unterstützt die Stadt Bremervörde die Erweiterungsvorhaben und möchte die planungsrechtlichen Grundlagen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 schaffen, indem die zulässigen Geschossflächen für die beiden Einzelhandelsbetriebe entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der Größe des Vorhabens ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG zu überprüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Gemäß der Anlage 1 Nr. 18.8 ist für das konkret anstehende Bauvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da es den in der Nr. 18.6.2 für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannten Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Geschossfläche 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) erreicht bzw. überschreitet. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Vorschriften des Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (NUVPG), hier aus der Anlage 1 Nr. 13.

Im Folgenden wird die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf das Erweiterungsvorhaben bezogen dargelegt.

2. MERKMALE DES VORHABENS

2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ beinhaltet lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, nämlich die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für den Getränkemarkt von derzeit 600 m² auf zukünftig 1.500 m² und für den Sonderpostenmarkt von derzeit 500 m² auf zukünftig 1.000 m². Insgesamt werden die zulässigen Geschossflächen damit von bisher 1.100 m² auf 2.500 m² angehoben und überschreiten damit erstmals den Prüfwert gemäß Nr. 18.6.2 der Liste 1 zum UVPG für die Erforderlichkeit einer Vorprüfung.

Die zukünftig geplanten Verkaufsflächen betragen für den Getränkemarkt ca. 900 m² und für den Sonderpostenmarkt ca. 876 m². Die vorgesehene Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe findet vollständig innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudes des Freizeitentrums statt.

Bereits im Jahr 2020 wurde eine Auswirkungsanalyse aufgestellt („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Getränkemarktes und eines Sonderpostenmarktes in Bremervörde“, GMA 21.07.2020, Köln), die auf der damals vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes von 460 m² auf 730 m² und der Verkaufsfläche des Getränkemarktes von 500 m² auf 800 m² basiert. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit dieser geplanten Erweiterung der beiden Betriebe keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Bremervörde ausgelöst werden. Auch bei den derzeit etwas höheren Verkaufsflächen des Sonderpostenmarktes mit 876 m² und des Getränkemarktes mit 900 m² ist zu erwarten, dass keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen der übrigen in Bremervörde ansässigen Einzelhandelsbetriebe ausgelöst werden.

Ein Kundenparkplatz ist am Gebäude vorhanden und soll weiterhin genutzt werden.

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Die beiden zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe sind Teil eines bestehenden Einzelhandelsnebenzentrums, das aus diesen beiden Betrieben, dem westlich angrenzenden Discountmarkt, dem südwestlich gelegenen Möbelmarkt, dem etwas weiter westlich gelegenen Elektronikmarkt, diversen Sozial- und Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomiebetrieben gebildet wird. Das Nebenzentrum liegt ca. 700 m westlich des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Bremervördes und grenzt an Wohnnutzungen und Gewerbegebiete an. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen. Die geplante Erweiterung des Getränkemarktes und des Sonderpostenmarktes nimmt nur einen kleinen Teil der hier vorhandenen Verkaufsflächen ein. Zusätzliche Vorhaben und Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die geplanten Erweiterungen der beiden Einzelhandelsbetriebe erfolgt durch Nachnutzung anderweitiger Betriebe (Videothek und Spielhalle) innerhalb des bereits vorhandenen Ge-

bäudes, bauliche Erweiterungen des Freizeitzentrums sind weder erforderlich noch vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Freizeitzentrums wird nicht verändert. Der am Gebäude vorhandene Kundenparkplatz soll weiterhin genutzt werden.

Das östlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken bleibt vollständig erhalten.

2.4 Erzeugung von Abfällen

Abfall fällt im Rahmen von Hausmüll und Verpackungsmaterial an. Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle.

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Eine Umweltverschmutzung ist mit der Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe nicht verbunden. Da die Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgenommen wird und die Parkplatzanlage bereits vorhanden ist, kommt es zu keiner Zunahme an Belästigungen.

Die derzeit bereits vorhandene Belastung ergibt sich durch Lärmimmissionen, die im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und den Stellplätzen, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, die durch eine Einhausung schalltechnisch gedämmt ist, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden entsteht. Diese Belastung bleibt unverändert.

Auch aus Abgasen der Kraffahrzeuge können sich Belastungen für die umgebende Nutzung ergeben. Eine Zunahme durch die geplante Erweiterung ist auszuschließen, da das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich zunehmen wird.

Für die Erweiterung der beiden Märkte werden Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes erforderlich werden. Negative Umweltauswirkungen auf die Umgebung sind dadurch aber nicht zu erwarten.

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen nicht. Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet.

Die Zu- und Abfahrt zum Freizeitzentrum erfolgt von der „Wesermünder Straße“ (B 71/74) aus. Die „Wesermünder Straße“ weist eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf, da sie aus westlicher und östlicher Richtung als Erschließung des Stadtzentrums dient und gleichzeitig den Durchgangsverkehr zwischen Bremen, Bremerhaven und Stade aufnimmt. Die Zu- und Abfahrt an der Bundesstraße dient zugleich zur Erschließung des westlich gelegenen Discountmarktes. Eine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung ist ausgeschlossen, so dass die Verkehrsmengen weiterhin sicher und zügig abgewickelt werden können. Die Verkehrsgeschwindigkeiten auf dem Gelände sind gering. Für Fußgänger und Radfahrer verlaufen beidseitig der „Wesermünder Straße“ Fuß- und Radwege, eine sichere Querung der Bundesstraße mit Hilfe einer bestehenden Lichtsignalanlage ist westlich des Plangebietes an der Kreuzung der Bundesstraße mit den Straßen „Langelhoff“ und „Voßbergweg“ möglich.

2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Bei den geplanten Erweiterungsmaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren innerhalb des bereits bestehenden Gebäudes, bei denen die erforderlichen Bauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden.

3. STANDORT DES VORHABENS

3.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes

Der Standort des Vorhabens liegt nördlich der „Wesermünder Straße“ (B 71/74) innerhalb des Siedlungsbereichs von Bremervörde, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“. Er liegt ca. 700 m westlich des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Bremervördes und grenzt an Wohnnutzungen und Gewerbegebiete an. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen.

Die beiden zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe liegen im Erdgeschossbereich des großen Gebäudes des Freizeitentrums, zusammen mit einer seit langem aufgegebenen Videothek und einer Spielhalle. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Gebäudes ein Fitnesscenter und ein Zentrum für Sozialpsychiatrie und Nervenheilkunde. Auf dem Gelände des Freizeitentrums sind Stellplätze angelegt, östlich angrenzend liegt ein Regenwasserrückhaltebecken.

Westlich des Freizeitentrums grenzen die Flächen eines Discountmarktes mit dazugehörigen Stellplätzen an. Östlich und westlich befindet sich beidseitig der Straßen „Am Bürgerpark“ und „Langelhoff“ eine aufgelockerte Wohnbebauung in offener Bauweise. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und westlich erstreckt sich eine gemischte Nutzung aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Einzelhandelsbetrieben wie Möbelmarkt und Elektronikmarkt, diversen Sozial- und Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomiebetrieben.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt für Pkw und Lkw von der „Wesermünder Straße“ (B 71/74) aus, die Zu- und Abfahrt dient gleichzeitig auch zur Erschließung des westlich angrenzenden Discountmarktes.

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen

Boden und Wasser

Das Vorhabengebiet ist mit dem großen Gebäude des Freizeitentrums bebaut und durch die zugehörigen Einstellplätze und Umfahrten überwiegend versiegelt. Im Westen und Nordwesten befinden sich neben der Stellplatzfläche eine Eingrünung durch Baum-Strauchhecken sowie eine kleine Grünfläche, im Nordosten des Planänderungsgebietes liegt ein Regenwasserrückhaltebecken, umgeben von einigen Bäumen und Hecken.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet, sodass es mindestens zum Teil vor Ort versickern kann. Das überschüssige Regenwasser wird gedrosselt an die Kanalisation der Stadt Bremervörde abgegeben.

Fläche

Die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe erfolgt innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Einbeziehung der Fläche der ehemaligen Videothek in den Sonderpostenmarkt und der Fläche der Spielhalle in den Getränkemarkt. Bauliche Erweiterungen des Gebäudebestandes sind weder erforderlich noch vorgesehen.

Klima / Luft

Das Freizeitzentrum befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Bremervörde und grenzt direkt an die Bundesstraße 71/74 „Wesermünder Straße“ an. Fast der gesamte Bereich des Planänderungsgebietes ist versiegelt und bebaut. In Richtung Osten, Süden und Westen erstrecken sich weitere Baugebiete, im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Planänderungsgebiet ist durch die hohe Verkehrsbelastung auf der „Wesermünder Straße“ (B 71/74) beeinträchtigt, die Lärm-, Abgas- und Staubentwicklungen mit sich bringt. Von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann dagegen ausreichend Frischluft in das Planänderungsgebiet einfließen.

Pflanzen und Tiere

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Bremervörde und ist mit einem großen Freizeitzentrum und dazugehörigen Stellplätzen bebaut und versiegelt. Das Grundstück ist im Westen und Nordwesten durch Baum-Strauchhecken und eine kleine Grünfläche eingegrünt, östlich grenzt ein Regenwasserrückhaltebecken mit einigen Bäumen und Hecken an. Im Bereich der Stellplätze wurden einige Einzelbäume angepflanzt. Östlich, südlich und westlich sind weitere Bebauungen vorhanden, nördlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich des Freizeitentrums verläuft die „Wesermünder Straße“ (B 71/74) mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Das gesamte Grundstück ist durch bauliche Nutzungen und Belastungen aus dem Verkehr deutlich überprägt und bis auf die Gehölzbestände für Natur und Landschaft von geringer Bedeutung.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Umrandung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 (ohne Maßstab); Quelle: Google Maps

Im Vorhabengebiet könnten im Wesentlichen die Baum-Strauchhecken, die kleineren Hecken an den angrenzenden Wohngrundstücken sowie das angrenzende Regenwasserrückhaltebecken von einzelnen Tierarten als Lebensraum in Anspruch genommen werden. Insbesondere stellen die vorhandenen Gehölzbestände einen potentiell geeigneten Lebensraum für einige Vogelarten dar. Dies sollte jedoch Arten betreffen, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und den umliegenden Bebauungen sind die Lebensraumbedingungen Störeinträgen ausgesetzt.

Landschafts-/ Ortsbild

Durch die Lage innerhalb des bebauten Ortsteils, die umliegenden Bebauungen sowie die bebauten und versiegelten Bereiche im Bebauungsplangebiet ist das Landschafts-/Ortsbild deutlich belastet und von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen schirmen die Bebauung nur zum Teil gegenüber der nördlich angrenzenden freien Landschaft ab.

Kultur-/ Sachgüter

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die Flächen des Baugebietes sind bereits im Wesentlichen versiegelt. Die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe soll ausschließlich innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudes stattfinden, bauliche Maßnahmen außerhalb des Bestandes sind nicht geplant.

Mensch

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Verkehrsaufkommen auf der südlich angrenzenden „Wesermünder Straße“ (B 71/74). Weitere Lärmimmissionen ergeben sich vorrangig aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten zu dem nordwestlich gelegenen Discountmarkt sowie zu der Stellplatzanlage des Freizeitentrums, aus den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden auf der Stellplatzanlage.

Auch aus den Abgasen der Kraftfahrzeuge bestehen Belastungen für die umgebende Nutzung. Dies gilt insbesondere für die direkt an der vielbefahrenen Bundesstraße gelegenen Nutzungen.

Staubbelastungen sind als gering einzuschätzen, weil die Flächen befestigt bzw. bewachsen sind.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Für die geplante Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe werden keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche in Anspruch genommen.

3.3.1 Natura 2000-Gebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.2 Naturschutzgebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) nicht vorhanden.

3.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.5 Naturdenkmäler

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.8 Wasserschutzgebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) nicht vorhanden.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) nicht vorhanden.

3.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Auswirkungen

Boden und Wasser

Das Vorhabengebiet ist durch das Freizeitzentrum und die zugehörigen Stellplätze und Umfahrungen überwiegend bebaut und versiegelt. Im Westen und Nordwesten befinden sich Baum-Strauchhecken und eine kleine Grünfläche, im Nordosten liegt ein von einigen Bäumen und Hecken umgebenes Regenwasserrückhaltebecken. Das auf dem Grundstück anfal-

lende Oberflächenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet, überschüssiges Regenwasser wird gedrosselt an die Kanalisation der Stadt Bremervörde abgegeben.

Die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe erfolgt ausschließlich innerhalb des vorhandenen Gebäudes durch die Einbeziehung von Betriebsflächen der ehemaligen Videothek und der Spielhalle in die eigenen Betriebsflächen. Veränderungen an dem baulichen Bestand als auch bezüglich der Oberflächenentwässerung sind nicht vorgesehen.

Fläche

Da die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgt, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Baugebiet bereits durch das Freizeitzentrum und die zugehörigen Stellplätze bebaut und überwiegend versiegelt ist, das Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Planänderungsgebietes bleibt vollständig erhalten. Durch den starken Verkehr auf der südlich angrenzenden 71/74 „Wesermünder Straße“ bestehen Beeinträchtigungen des Planänderungsgebietes, insbesondere durch Lärm, Abgase und Staub. Die umliegenden Hausgärten und Freianlagen sowie die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei. Die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen sollen erhalten werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden. Da die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe ausschließlich durch Übernahme der Nutzflächen von zwei bereits vorhandenen Betrieben innerhalb des bestehenden Gebäudes umgesetzt werden soll, ergeben sich keine kleinklimatischen Veränderungen in dem Gebiet. Die vorgesehene relativ geringfügige Vergrößerung der Verkaufsflächen des Getränkemarktes und des Sonderpostenmarktes erfolgt für eine Anpassung der Märkte an die heute übliche großzügigere Raumaufteilung mit einer größeren Übersichtlichkeit bei der Warenpräsentation, um sie für die Kunden attraktiv zu halten. Daher sind keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Gebiet und auf der angrenzenden Bundesstraße sowie keine wesentliche Veränderung der Immissionssituation zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Die Eingrünung des Planänderungsgebietes im Westen und Nordwesten durch Baum-Strauchhecken und eine kleine Grünfläche sowie das nordöstlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken mit einigen Bäumen und Hecken könnten von einzelnen Tierarten als Lebensraum in Anspruch genommen werden. Dabei stellen die vorhandenen Gehölzbestände einen potentiell geeigneten Lebensraum für einige Vogelarten dar, insbesondere für Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Das gesamte Grundstück ist durch bauliche Nutzungen und Belastungen aus dem Verkehr der Bundesstraße deutlich überprägt und bis auf die Gehölzbestände für Natur und Landschaft von geringer Bedeutung.

Veränderungen an den Eingrünungen des Grundstücks und am Regenwasserrückhaltebecken sind nicht vorgesehen. Die geplante Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe erfolgt ausschließlich innerhalb des vorhandenen Gebäudes, eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastungen ist nicht zu erwarten. Daher ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

Landschaft / Ortsbild

Durch die Lage innerhalb des bebauten Ortsteils, die umliegenden Bebauungen sowie die bebauten und versiegelten Bereiche im Bebauungsplangebiet ist das Landschafts-/Ortsbild deutlich belastet und von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen schirmen die Bebauung nur zum Teil gegenüber der nördlich angrenzenden freien Landschaft ab.

Da die Erweiterungen der beiden Einzelhandelsbetriebe ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgenommen werden, ergeben sich keine Veränderungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Kultur- / Sachgüter

Im Vorhabengebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Da die Flächen des Baugebietes bereits im Wesentlichen versiegelt und bauliche Maßnahmen außerhalb des Bestandes nicht vorgesehen sind, sind archäologische Funde weitestgehend auszuschließen. Sollten dennoch bei zukünftigen Baumaßnahmen archäologische Funde gemacht werden, so sind diese gem. § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu melden, sodass sie gesichert werden können.

Mensch

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet, die sich im Wesentlichen aus dem Verkehrsaufkommen auf der südlich angrenzenden „Wesermünder Straße“ (B 71/74) sowie aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten zu dem nordwestlich gelegenen Discountmarkt und der Stellplatzanlage des Freizeitzentrums ergeben. Weitere Geräusche entstehen aus den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden auf der Stellplatzanlage.

Weitere Belastungen für die umgebenden Nutzungen ergeben sich aus den Abgasen der Kraftfahrzeuge. Staubbelastungen sind als gering einzuschätzen, weil die Flächen befestigt bzw. bewachsen sind.

Aus der Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Immissionsbelastungen. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen erfolgt innerhalb des Gebäudebestandes durch Übernahme der Nutzflächen von zwei jeweils angrenzenden Betrieben, die bereits aufgegeben sind bzw. aufgegeben werden sollen. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Getränkemarktes und des Sonderpostenmarktes erfolgt für eine Anpassung an die heute übliche großzügigere Raumaufteilung mit einer größeren Übersichtlichkeit bei der Warenpräsentation, um sie für die Kunden attraktiv zu halten. Daher sind keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Gebiet und auf der angrenzenden Bundesstraße sowie keine nachteilige Veränderung der Immissionssituation zu erwarten.

Die Erschließung des Vorhabengebietes bleibt unverändert, die Eingrünung des Grundstücks und das Regenwasserrückhaltebecken bleiben erhalten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Dieser Grundsatz gilt aber auch in Bezug auf die durch das Vorhaben entstehenden Immissionen. Dem Grundsatz wird wie folgt Rechnung getragen:

- Das Vorhaben befindet sich inmitten des bebauten Ortsteils von Bremervörde. Das Bebauungsplangebiet und die Umgebung sind bereits durch eine bauliche Nutzung (Gewerbe, Einzelhandel, Sozial- und Freizeitnutzungen, Wohnen) geprägt.
- Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich ein großes Gebäude (Freizeitzentrum) mit sportlichen, sozialen und Einzelhandelsnutzungen und den zugehörigen Stellplätzen sowie im nordöstlichen Bereich ein Regenwasserrückhaltebecken. Die überplanten Flächen sind weitestgehend bebaut, befestigt oder versiegelt. Die Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes findet ausschließlich durch die Einbeziehung der Flächen von zwei anderen Betrieben innerhalb des bestehenden Gebäudes statt. Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Der Umfang des Gebäudes, die Erschließungsanlagen einschließlich der Stellplätze und des Regenwasserrückhaltebeckens werden nicht verändert.
- Die Erweiterung der beiden Märkte soll eine großzügigere und übersichtlichere Präsentation der angebotenen Waren ermöglichen, um die Attraktivität für die Kunden zu erhalten. Eine wesentliche Erhöhung des Kundenaufkommens und des auf das Gebiet bezogenen Kraftfahrzeugverkehrs mit entsprechenden Immissionen auf die Umgebungsnutzung ist nicht zu erwarten.

5. ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS UVPG

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes sind bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Hier befindet sich ein großes Gebäude (Freizeitzentrum) mit sportlichen, sozialen und Einzelhandelsnutzungen sowie den zugehörigen Stellplätzen. Im nordöstlichen Bereich des Planänderungsgebietes ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einigen Bäumen und Hecken vorhanden. Des Weiteren ist die bauliche Nutzung im Westen und Nordwesten durch Baum-Strauchhecken und eine kleine Grünfläche eingegrünt. Im Bereich der Stellplätze wurden einige Einzelbäume angepflanzt. Östlich, südlich und westlich erstrecken sich weitere Baugebiete, nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich verläuft die „Wesermünder Straße“ (B 71/74) mit einem hohen Verkehrsaufkommen.

Geplant ist die Erweiterung von zwei im Freizeitzentrum bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Der Sonderpostenmarkt soll um die Flächen der angrenzenden, seit langem aufgegebenen Videothek, der Getränkemarkt um die Flächen der angrenzenden Spielhalle vergrößert werden. Die Erweiterungsmaßnahmen finden ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes statt, eine Inanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert, das Regenwasserrückhaltebecken sowie die Eingrünung des Gebiets bleiben erhalten.

Durch das geplante Vorhaben entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung auf die Schutzgüter. Die Erweiterung der beiden Märkte dient einer großzügigeren und übersichtlicheren Präsentation der angebotenen Waren, um die Attraktivität der beiden Betriebe für die Kunden zu erhalten. Eine wesentliche Erhöhung des Kundenaufkommens und des auf das Gebiet bezogenen Kraftfahrzeugverkehrs ist daher nicht zu erwarten. Zusätzliche wesentliche Auswirkungen in Bezug auf die Immissionen im Planänderungsgebiet und der Umgebung, die sich durch den Verkehr auf der Bundesstraße, den Zufahrten zum Freizeitzentrum und dem westlich gelegenen Discountmarkt, durch die Anlieferung von Waren sowie durch mögliche Emissionen aus der Gebäudetechnik ergeben können, sind nicht zu erwarten.

Mit der Feststellung, dass in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Schutzgüter Mensch und Kultur- / Sachgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

6. QUELLENVERZEICHNIS

STADT BREMERVÖRDE (2003): Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“

STADT BREMERVÖRDE (2004): Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ – 1. Änderung –

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LK ROTENBURG (2015): Landschaftsrahmenplan - Fortschreibung 2015. Stand: 2015.

LK ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Stand: 2020.

NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG

NUVPG – Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2019 (Nds. GVBl. S. 437 – VORIS 28200 –), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), in Verbindung mit der Anlage 1 des NUVPG.

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. S. 104, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).