

Gemeinde Bockhorn

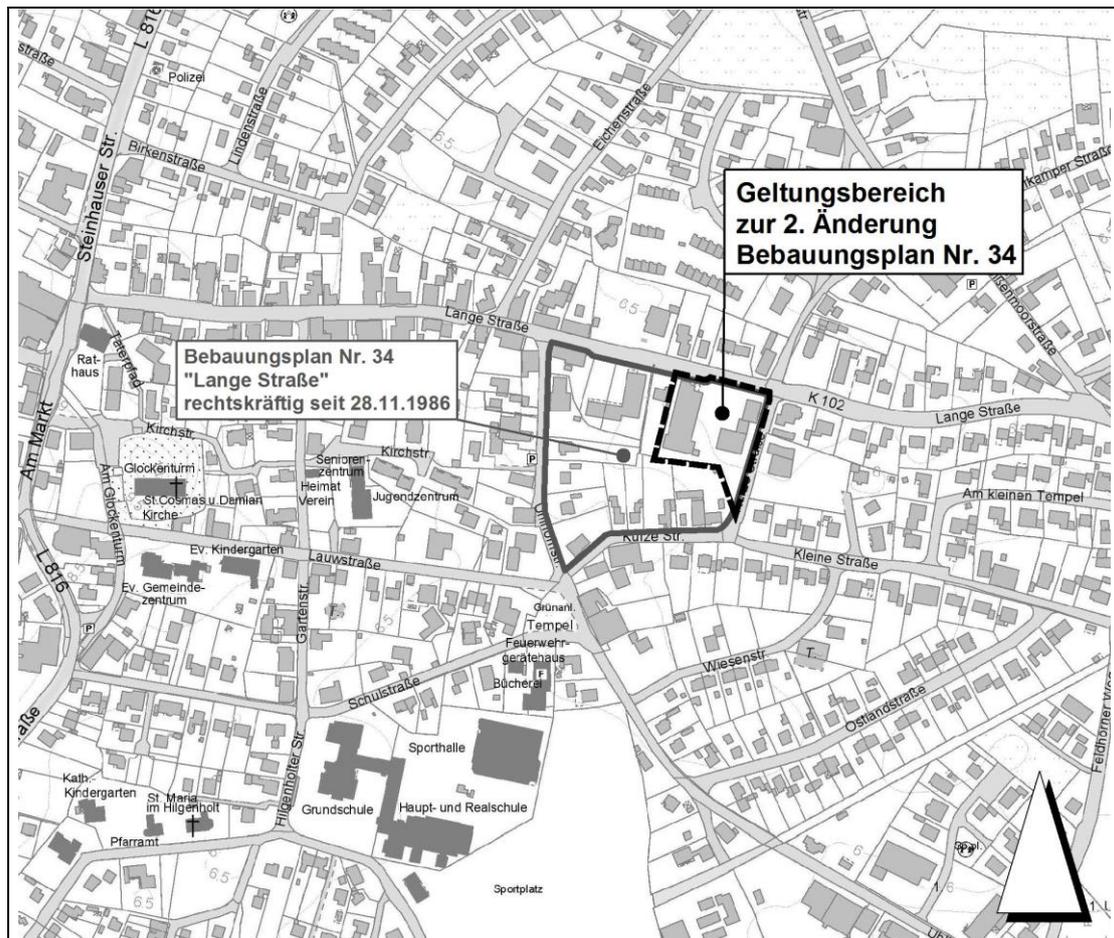
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 34 „Lange Straße“

2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Entwurf; Stand 09.01.2014

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Änderung	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Verfahrensablauf	4
2.2	Planungsrelevante Grundlagen	5
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 1997	5
3.3	Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes	6
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation und Änderungsbedarfe	6
3.4	Bestandssituation	7
4.	Änderungssachverhalte	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Hinweise	7
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans	8
6.	Berichtigung des FNP	8
7.	Verfahrensvermerke	9
	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	9

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Lange Straße“ erlangte am 28.11.1986 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan deckt den Bereich zwischen der Uhlhornstraße im Westen, der Kurzen Straße im Süden bzw. im Osten und der Langen Straße im Norden ab. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, einen Einzelhandelsstandort (ALDI) auf dem Grundstück Lange Straße Nr. 31 durch Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Laden planungsrechtlich abzusichern.

In den Einmündungsbereichen der Uhlhornstraße und der Kurzen Straße zur Langen Straße wurden entsprechend den dort anzutreffenden gemischten Nutzungsstrukturen Mischgebiete festgesetzt. Im Süden, entlang der Kurzen Straße und der Uhlhornstraße, wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Somit spiegelte dieser Bebauungsplan die dort tatsächlich ausgeübten Nutzungsarten wider und bereitete den Einzelhandelsstandort (für die Ansiedlung eines ALDI- Marktes mit ergänzenden kleineren Läden) planungsrechtlich vor.

Nachdem ALDI diesen Standort Anfang der 90er Jahre zugunsten eines neuen Standortes an der Uhlhornstraße (Richtung Bundesstraße, B437) aufgegeben hatte, wurde die bestehende Einzelhandelsimmobilie über einige Jahre durch einen Marken- Discounter (Netto) genutzt.

Mitte der 90er Jahre wurde der Bebauungsplan im Eckbereich Lange Straße/Kurze Straße erstmals geändert; diese 1. Änderung erlangte am 04.08.1995 Rechtskraft.

Hintergrund für diese Änderung war die Umsiedlung des Marken- Discounters (Netto) in einen großzügigeren Neubau auf dem Grundstück Lange Straße 35. Hierfür wurde es erforderlich, in dem dort als Mischgebiet festgesetzten Bereich die Baugrenzen anzupassen und das Nutzungsmaß geringfügig zu erhöhen.

Da der neu errichtete Discounter mit seiner Verkaufsfläche von 680 m² unterhalb der Großflächigkeit (damals 700 m²) blieb, war diese Verkaufsstätte im Mischgebiet zulässig.

Nun beabsichtigt der Marken- Discounter eine erneute Modernisierung des Standortes und eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 370 m² auf 1.050 m² (inklusive Windfang). Der im Eingangsbereich integrierte Backshop wird eine Verkaufsfläche von maximal 80 m² erreichen. Das derzeitige Gebäude (Nettomarkt mit Backshop) wird abgebrochen und am gleichen Standort etwas größer neu errichtet.

Da aber auch der Schwellenwert für die Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, wird künftig die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel an diesem Standort erforderlich. Ferner sind die Baugrenzen anzupassen und die Festsetzungen zum Nutzungsmaß zu prüfen.

Ursprünglich sollte dieses Änderungsverfahren bereits Anfang 2013 ins Verfahren gehen. Aufgrund weiterer Anfragen zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich Klinkerhof, hatte sich die Gemeinde jedoch entschlossen, die Situation der Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Bereiches gutachterlich untersuchen zu lassen und die zu diesem Zeitpunkt bekannten Vorhaben zur Erweiterung von Einzelhandelsflächen zurück zustellen.

Nunmehr nachdem das Einzelhandelskonzept vorliegt, in den politischen Gremien beraten wurde, sowie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde, kann festgestellt werden, dass diese hier in Rede stehende Entwicklung (Modernisierung eines bestehenden Standortes) mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes im Einklang stehen wird.

Durch diese beabsichtigte Maßnahme kann nicht nur eine wohnortnahe Grundversorgung im südöstlichen Siedlungsbereich erreicht, sondern auch der zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden. Der Marken- Discounter ist in gewisser Sicht als „Frequenzbringer“ am südöstlichen Ende der Langen Straße zu verstehen.

Insofern hat sich die Gemeinde entschlossen, die erforderliche Änderung zum Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes berichtigt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 die Durchführung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In gleicher Sitzung am 04.12.2012 beschloss der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anfang des Jahres 2013 wurde jedoch die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34 aufgrund eines ausstehenden Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde ausgesetzt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zurückgestellt.

Nachdem die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes in der Gemeinde im Herbst 2013 zur Diskussion gestellt wurden und die politischen Gremien hierüber beraten hatten, wurde das Einzelhandelskonzept vom Rat am 17.12.2013 als sonstiges städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Somit bilden die dort formulierten Ergebnisse und Ziele eine wesentliche Grundlage für die Abwägung im Hinblick auf die Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde.

Da das Einzelhandelskonzept nicht nur die Verträglichkeit einer Modernisierung des Standortes feststellt, sondern die beabsichtigte geringfügige Erweiterung im Sinne einer wohnortnahen Versorgung begrüßt und die beabsichtigte Maßnahme als sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs bewertet, soll nun das Planverfahren mit Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt werden.

2.2 Planungsrelevante Grundlagen

Die nachfolgend ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Lange Straße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Rechtswirksames RROP für den Landkreis Friesland
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Stadt u. Handel, Sept./Dez. 2013
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn 2009
- Bebauungsplan Nr. 34 „Lange Straße“ inklusive seiner 1. Änderung, 1995
- ALK 1 : 1.000 (amtliche Plangrundlage, Stand Dez..2012)
- Eigene Bestandserhebungen Nov. 2012, Okt. 2013

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 betrifft den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 und überdeckt im Wesentlichen den Bereich der ersten Änderung aus dem Jahre 1995.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich das Flurstück 100/14 mit einer Größe von 5.262 m².

Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt zur Begründung gibt einen Eindruck von der Lage des Plangebietes.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland wird Bockhorn als Grundzentrum ausgewiesen. Dementsprechend sind dort Maßnahmen zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung vorzusehen.

Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung stimmen mit der Planungsabsicht der Gemeinde überein.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 1997

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn aus dem Jahre 2009 stellt für die Bereiche beidseitig der Langen Straße gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung entspricht den dort vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie). An diese gemischten Bauflächen schließen sich großzügige Wohnbauflächen an.

Die Lange Straße wird entsprechend ihrer Funktion als innerörtliche Hauptstraße dargestellt.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird in Anbetracht der dort bislang gewählten Darstellung (Gemischte Baufläche) eine Berichtigung mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel erforderlich; vgl. hierzu Punkt 6 zu dieser Begründung.

3.3 Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes

Die Gutachter haben in den Monaten April – August 2013 die Situation des Einzelhandels im Grundzentrum unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten aufgenommen und in einem Ergebnisbericht dokumentiert. Aufbauend auf diesen Grundlagen und unter Einbeziehung der örtlichen Gewerbetreibenden sowie Vertreter der IHK und des Landkreises Friesland (Regionalplanung) wurden Leitlinien zur künftigen Entwicklung abgeleitet. Diese Leitlinien beinhalten neben qualitativen Aussagen (Sortimente) auch Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum.

Wert wird vor allem auf die Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung im zentralen Versorgungsbereich gelegt.

Der Standort des Netto – Marktes wird eindeutig dem zentralen Versorgungsbereich „Lange Straße“ zugeordnet und als notwendiger Frequenzbringer am südöstlichen Rand eingestuft.

Dementsprechend empfehlen die Gutachter den verträglichen und an den Erfordernissen des Einzelhandels orientierten Ausbau dieses Standortes. Besondere Beachtung soll hierbei der Organisation der Verkaufsflächen im Sinne einer älter werdenden Kundschaft beigemessen werden (breite Gänge, niedrige Regale etc.).

Die beabsichtigte Erweiterung und Modernisierung wird seitens der Gutachter nicht nur als verträglich eingeschätzt, sondern als zwingend erforderlich im Sinne eines dauerhaften Erhalts des Standortes.

Als südöstlicher Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs ist der Standort aber auch nicht nur als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung, sondern stellt darüber hinaus eine unverzichtbare Voraussetzung für den Ausbau der Versorgungsstrukturen in diesem Bereich (östliche Potentialflächen) dar.

Das Einzelhandelskonzept mit den vorher genannten Aussagen zu diesem Standort wurde am 17.12.2013 durch den Rat der Gemeinde Bockhorn als sonstiges städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Somit bildet dieses Konzept eine maßgebliche Grundlage für die Abwägung bzw. die vorgesehene Standortentwicklung.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation und Änderungsbedarfe

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 erlangte am 04.08.1995 Rechtskraft und setzt für das Flurstück 100/14 zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) fest.

Diese beiden Mischgebiete unterscheiden sich lediglich bzgl. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise. Für den Netto – Markt wird eine abweichende Bauweise (57 m) festgesetzt.

Um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und den in der Fläche etwas größeren Baukörper zu ermöglichen wird künftig ein Sondergebiet für den Einzelhandel und ein großzügiger zusammenhängender „Bauteppich“ festgesetzt.

3.4 Bestandssituation

Auf dem Flurstück ist derzeit der Markt (Netto) mit einer Grundfläche von ca. 1.100 m² sowie ein eingeschossiges Wohn- /Geschäftshaus und eine Scheune untergebracht. Zwischen diesen beiden Gebäuden sind die Kundenparkplätze (ca. 40 Stpl.) angeordnet.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über eine Laderampe an der südlichen Grundstücksgrenze und kann von Lieferfahrzeugen über die Kurze Straße ohne Beeinträchtigung der Kundenverkehre angefahren werden.

Der Kundenparkplatz wird überwiegend über die Lange Straße angefahren. Allerdings bietet die zusätzliche Anbindung an die Kurze Straße eine weitere Möglichkeit den Parkplatz zu verlassen.

Nennenswerte Grünstrukturen sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Hier wäre lediglich der das Wohn-/Geschäftshaus umgebende Hausgarten zu nennen.

4. Änderungssachverhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die detaillierte Auflistung der dort zulässigen Nutzungen, Anlagen, die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente gem. textl. Festsetzung Nr. 1 wird sichergestellt, dass dieser Standort sich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes entwickeln wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bzgl. des Nutzungsmaßes werden in der 2. Änderung zum Bebauungsplan die bisher dort geltenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl mit 0,6 und der Gebäudehöhe von 9,0 Metern unverändert übernommen. Somit kann eine Einfügung der Vorhaben in das Umfeld sichergestellt und das Ortsbild erhalten werden.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die bislang unterteilten überbaubaren Grundstücksflächen des MI 1 und MI 2 werden künftig zu einem Bauteppich zusammengefasst. Die bislang offene Bauweise wird durch eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50,0 Metern ersetzt.

Allerdings erlaubt der Bauteppich ohnehin nur Gebäudelängen von 60 bzw. 65 Metern, so dass sich Gebäude auch künftig in das Umfeld einfügen werden.

4.4 Hinweise

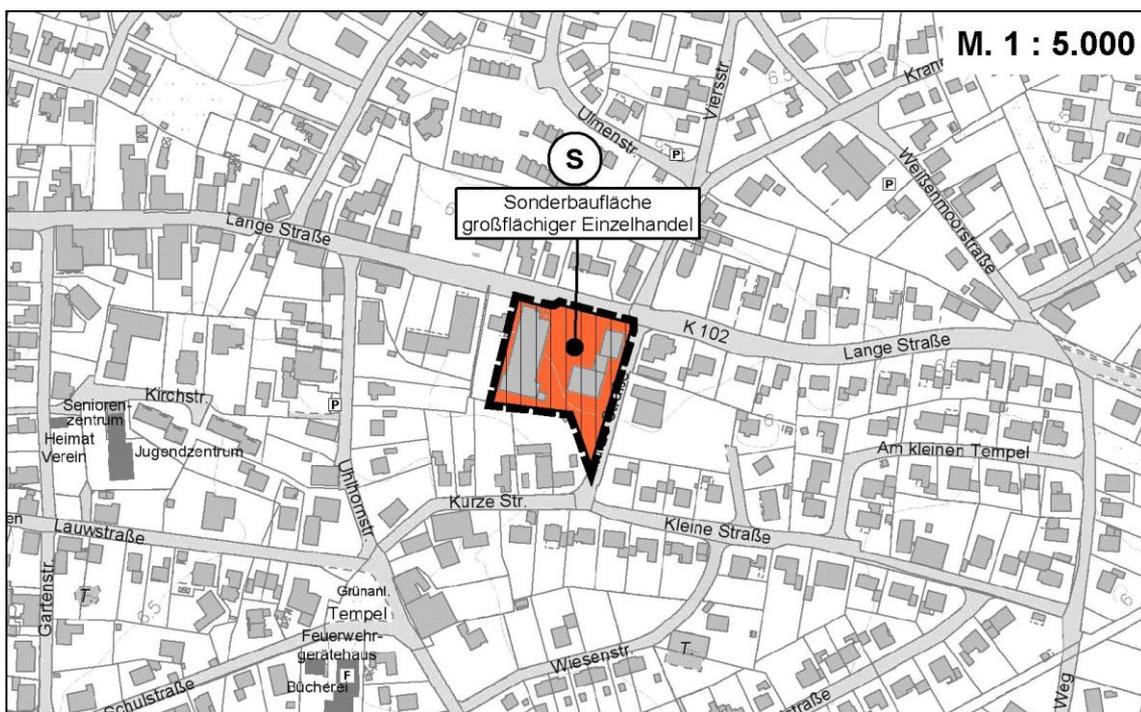
Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 1990 hin. Unter Nr. 2 werden die allgemein üblichen Hinweise zu evtl. vorkommenden Bodenfunden aufgeführt. Der Hinweis Nr. 3 behandelt die Meldepflicht von Altlastenverdachtsmomenten. Der Hinweis Nr. 4 weist auf Handlungsweisen im Falle von Kampfmittelfunden hin. Unter Hinweis Nr. 5 wird auf die Überdeckung des Bebauungsplanes durch die Änderung verwiesen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen weder zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung noch ein Eingriff in den Naturhaushalt. Auch ändern sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die immissionsschutzrechtlichen Sachverhalte im Gebiet nicht.

6. Berichtigung des FNP

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die Darstellungen des wirksamen FNP berichtigt. Bisherige gemischte Bauflächen werden im unten dargestellten Bereich künftig als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.



7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat am 04.12.2012 die Durchführung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Lange Straße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung am 04.12.2012 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) beschlossen.

In Anbetracht des ausstehenden Einzelhandelskonzeptes wurde das Verfahren ab Januar 2013 ruhend gestellt.

Nunmehr nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Gemeinde Bockhorn am 17.12.2013 wird das Verfahren mit Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Der überarbeitete Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Lange Straße“ wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04.02.2014 erneut vorgestellt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.12.2012 wurde bestätigt.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2014 bis zum2014 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am2014 die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 als Satzung beschlossen und die Berichtigung zum FNP zur Kenntnis genommen.

Bockhorn, den

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Fa. Hoppmann Bau GmbH & Co KG, Wiefelstede

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

Oldenburg, den 09.01.2014