

Gemeinde Bockhorn

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Lange Straße“

(Modernisierung des Nettomarktes)

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom

11.03.2014 bis zum 08.04.2014

Bearbeitet: Planteam WMW GmbH & Co. KG

20.05.2014

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2014 – 08.04.2014 (öffentliche Auslegung)

Während der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme von Bürgern (unmittelbare Nachbarn) mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes (2. Änderung) abgegeben.

Nachfolgend werden in der Tabelle unter B1 entsprechende Abwägungsvorschläge zu den Anregungen unterbreitet.

B1; Bürger vom 06.03.2014	Anregungen/Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als direkte Nachbarn zum Grundstück Lange Str. 34 sind wir von dem zukünftigen Bauvorhaben des o.g. Objektes sehr stark betroffen. Die bisherige Lärmbelästigung galt als geduldet, jedoch sehen wir sie zukünftig als nicht mehr tragbar, da wir eine erhebliche Einschränkung unserer Wohnqualität befürchten müssen. Da wir dem Netto-Markt nicht negativ gegenüber stehen möchten, bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte:</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 06.03.2014:</u></p> <p>Allgemeines zum Schutzanspruch: Der bestehende Nettomarkt hätte bereits nach den bisher geltenden planungs- und genehmigungsrechtlichen Sachverhalten Rücksicht auf die im angrenzenden Mischgebiet ausgeübte Wohnnutzung nehmen müssen. Dementsprechend hätten die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm von tags 60 dB (A) und nachts von 45 dB (A) eingehalten werden müssen. Bei einer Anlieferung in den Nachtstunden, d.h. vor 6.00 Uhr wird der zulässige Richtwert wahrscheinlich überschritten.</p> <p>Änderungssachverhalte: Im Zug der Änderung des Bebauungsplanes wird das bislang für den Nettomarkt festgesetzte Mischgebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert und die bislang im Mischgebiet getrennten Bauteppiche werden zu einem zusammenhängenden Bauteppich verbunden. Die Anlieferung wird auch künftig an der südlichen Grundstücksgrenze über eine Rampe erfolgen. Insofern ändern sich weder die Lage der Anlieferungsrampe noch die Funktionen bzgl. der Anlieferung.</p>

1. **Bau eines ausreichenden Lärmschutzes, d.h. die Einfahrt der Laderampe sollte komplett eingehaust werden**
2. **Verlegung der Anlieferzeit nicht vor 6 Uhr, bisher wurde um 4 Uhr angeliefert**
3. **Verkleidung + Dämmung der Entlüftungs- bzw. Kühlanlage**
4. **Errichtung eines Auffangzaunes für herumfliegenden Müll vom Kundenparkplatz**

Mit freundlichen Grüßen

Regelungen zum Lärmschutz:

Der Bebauungsplan setzt im Sondergebiet entlang der südlichen Grundstücksgrenze Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fest.

Die textliche Festsetzungen Nr. 4 benennt konkrete Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz, wie eine Beschränkung der Anlieferung auf die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) bzw. die Einhausung der Anlieferungszone.

Im Übrigen ist im Bauantrag der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu liefern.

Auch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat in seiner Stellungnahme vom 07.03.2014 zu diesem Sachverhalt weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

Insofern regelt der Bebauungsplan die Belange des Lärmschutzes ausreichend. Detaillierte Nachweise zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Lüftungsanlage, Anlieferung und Parkplatz) sind im Zuge des Bauantrages zu liefern.

Bezüglich der vorgeschlagenen Einfriedung wird sich der Bauherr mit den Nachbarn abstimmen und eine entsprechende Zaunanlage errichten.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung

Zusammenfassende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB

Nr.	Behörde/Träger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich mit lfd. Nr. (T)
T 1	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldbg.	07.03.2014	X	-	-	-
T 2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	07.03.2014	-	X	-	X(T 2)
T 3	OOWV	10.03.2014	-	X	-	X (T 3)
T 4	EWE NETZ	10.03.2014	-	X	-	X (T 4)
T 5	Polizeiinspektion WHV/Friesland	18.03.2014	X	-	-	-
T 6	E.ON Netz	20.03.2014				-
T 7	Landkreis Friesland	28.03.2014	-	X		X (T 7)
T 8	Kabel Deutschland	04.04.2014	-	X	-	X-(T 8)
T 9	Telekom Deutschland	14.04.2014	X	-	-	-
T 10	IHK Oldenburg	11.04.2014	-	X	X	X (T 10)

**Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet;
vgl. Abwägungsvorschläge zu T 2; T 3; T 4; T 7; T 8 und T 10**

T 2. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 07.03.2014	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrter Herr Lorenz, gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung. Ich weise darauf hin, dass bei den Übersichtskarten eine veraltete Kartengrundlage verwendet wurde. Die ehemalige K 102 "Lange Straße" wurde zur Gemeindestraße umgestuft.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 30.12.2012:</u></p> <p>Die Gemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens eine Kopie des Bebauungsplanes an die Landesbehörde senden</p> <p>Die als Übersichtsplan verwendete Planunterlage AK 5 stellt den Bestand 2012 dar. Die dort noch enthaltene Bezeichnung der Langen Straße als K 102 ist für die Planung unerheblich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, erfordert aber keine weiteren Handlungsbedarfe.</p>

T 3. OOWV, 10.03.2014	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Sofern sicher gestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die angesprochen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume und sind somit von der Planung nicht betroffen.</p>

T 4. EWE NETZ, 10.03.2014	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung: In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. Die Antragsunterlagen erhalten Sie zu unserer Entlastung zurück. Freundliche Grüße</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Da es sich bei den angesprochenen Leitungen ausschließlich um Hausanschlussleitungen handelt sind keine weiteren planungsrechtlichen Sicherungen derselben im Bebauungsplan vorzunehmen. Der Architekt und die ausführenden Baufirmen werden sich vor Baubeginn mit dem Versorger in Verbindung setzen.</p>

T 7. Landkreis Friesland, 28.03.2014	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu dem o. a. Bebauungsplan der Gemeinde Bockhorn nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal: Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.</p> <p>FB Straßenverkehr: FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht: FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: FB Planung, Bauordnung - Brand-und Denkmalschutz: FB Umwelt: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>In Vertretung</p>	<p>Nach telef. Rücksprache mit dem Landkreis handelt es sich bei den angegebenen luftfahrttechnischen Belangen um ein Versehen. Bei einer maximal zulässigen Höhe von 9,0 m werden Belange des Luftverkehrs und des Radars nicht berührt.</p>

T 8. Kabel Deutschland, 04.04.2014	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.03.2014. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Da es sich bei der angesprochenen Leitung um eine Hausanschlussleitung handelt sind keine planungsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Der Architekt und die ausführenden Baufirmen werden sich vor Baubeginn mit dem Versorger in Verbindung setzen.</p>

T 10. IHK Oldenburg, 11.04.2014	Hinweise und Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Bockhorn plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Lange Straße“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters im Ortskern zu schaffen. Der bestehende Discounter mit einer Verkaufsfläche von 680 qm soll um 370 qm auf insgesamt 1.050 qm (inklusive Windfang) erweitert werden. Ein im Eingangsbereich integrierter Backshop soll zusätzlich eine Verkaufsfläche von maximal 80 qm erreichen. Das derzeitige Gebäude (Discounter mit Backshop) soll zu diesem Zweck abgerissen und am gleichen Standort in einem größeren Ausmaß neu errichtet werden.</p> <p>Aufgrund der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm), soll das ursprünglich als Mischgebiet festgelegte Plangebiet in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden. Innerhalb dieses Sondergebietes sollen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 qm • ein Backshop (Konzessionär) mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 qm • die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter • Die für solche Einzelhandelsbetriebe üblichen Nebenanlagen wie Anlieferungszone, Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen 	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen stellen die Planungsziele mit ihren wichtigsten Inhalten dar. Diese Beschreibungen wurden aus der Begründung bzw. aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen.</p>

- Die für Einzelhandelseinrichtungen üblichen Verwaltungs- und Sozialräume
- Büro- und Praxisräume für Dienstleister und Freiberufler
- Maximal zwei Wohnungen für Betriebsangehörige des Lebensmittelmarktes (Discounter) oder für sonstige im Sondergebiet ansässige Dienstleister, Gewerbetreibende und Freiberufler

Aufgrund der geplanten Umwandlung in ein Sondergebiet soll der entsprechende Flächennutzungsplan im Zuge der Änderung des Bebauungsplans berichtigt werden. Eine Meldung des Vorhabens im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist unserer Information nach bisher nicht erfolgt. Wir halten es für erforderlich, die beteiligten Kommunen im Rahmen des vereinbarten Verfahrens über das Vorhaben zu informieren.

Die Gemeinde Bockhorn orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2013 erstellten und vom Rat der Gemeinde Bockhorn am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept. Die Oldenburgische IHK war bei der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen

Zu dem Planverfahren äußert sich die Oldenburgische IHK wie folgt:

1. Der Begründung zum o. g. Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der Standort des NettoMarktes eindeutig dem zentralen Versorgungsbereich "Lange Straße" zugeordnet wird (vgl. Begründung S. 6).

Die Gemeinde unterstellt, dass die maßgeblichen und betroffenen Nachbargemeinden (Varel, Zetel, Sande und Westerstede) durch die Bekanntmachung der Auslegung in der Presse über das Vorhaben informiert wurden bzw. als Behörden im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet wurden.

Eine darüber hinausgehende Beteiligung hält die Gemeinde auch aufgrund der Tatsache, dass es sich lediglich um die Modernisierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, nicht für erforderlich.

Zu 1.: Abweichung vom dargestellten Zentralen Versorgungsbereich:

Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet bezieht das gesamte Flurstück 100/14, bzw. die Ecksituation (Lange Straße/ Kurze Straße) ein und reicht somit im Süden geringfügig über den im Einzelhandelskonzept dargestellten „Zentralen Versorgungsbereich“ hinaus.

Bei dem Vergleich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept (vgl. Konzept S. 58) mit der Abgrenzung des Plangebietes im Bebauungsplan fällt auf, dass Teile des Plangebietes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen.

Damit widerspricht diese Festsetzung dem im Einzelhandelskonzept von Bockhorn formulierten Grundsatz, den zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu optimieren (vgl. z. B. Konzept S. 83).

Dieser Umstand kann dazu führen, dass das Einzelhandelskonzept an Bedeutung als wichtiges Abwägungsmaterial im Rahmen der Bauleitplanung einbüßt. Dies ist dann der Fall, wenn sich abweichende Beschlüsse zu einem Einzelhandelskonzept häufen oder seine Kernaussagen konterkariert werden. Insofern wäre der Vorteil, nach dem das beschlossene Konzept für alle Akteure Planungs- und Rechtssicherheit und damit Investitionssicherheit bietet, gefährdet.

Der Markt selbst wird allerdings gleichermaßen wie der bestehende Discounter innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs liegen. Somit werden lediglich die für den Markt erforderlichen Kundenparkplätze außerhalb des im Einzelhandelskonzept dargestellten Versorgungsbereichs liegen.

Die Einschätzung der IHK, dass solch eine geringfügige Überschreitung bereits zur Aufweichung der Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes führen wird, kann von der Gemeinde nicht geteilt werden. Einerseits handelt es sich bei dem Einzelhandelskonzept um ein sonstiges städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und somit um eine Grundlage für die Abwägung, nicht jedoch um eine Verpflichtung zur parzellenscharfen Übernahme des zentralen Versorgungsbereichs. Da das Konzept lediglich als Rahmenplan bzw. als Konzept zu werten ist, kann auf der Ebene des Bebauungsplanes das Sondergebiet geringfügig von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs abweichen.

Die vorgenommene Ausweisung des Sondergebietes für die gesamte Ecksituation ist nicht nur städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar sondern wird auch in Anbetracht der bebauten Grundfläche und den hierfür erforderlichen Stellplätzen erforderlich, siehe Beispielberechnung unten:

- GF Discounter = 1.700 m²
- GF Eckgebäude(Bestand) = 210 m²
- 70 Stpl. à 25,0 m² = 1.750 m²
- Zu-/Abfahrten = 250 m²

Erreichte Grundfläche gesamt: = 3.910 m²

⇒ **5.262 x 0,8 = 4.210 m² max. zul. Grundfläche!**

2. Aussagen zur Nahversorgungstruktur in Bockhorn werden im Einzelhandelskonzept im Kapitel „6.2 Das Nahversorgungskonzept“ getroffen. Bereits heute verfügt die Gemeinde gesamtgemeindlich über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung.

Aufgrund der guten quantitativen Ausstattung bestehen lediglich Arrondierungsspielräume im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welche vor allem zur Sicherung und Optimierung der Bestandsstrukturen im Ortszentrum Bockhorn genutzt werden sollte.

Der Tabelle 6 auf Seite 28 des Einzelhandelskonzeptes ist zu entnehmen, dass die Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Bockhorn im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei insgesamt 4.500 qm Verkaufsfläche liegt (vgl. z.B. auch Konzept S. 80). Allen nachfolgenden Untersuchungen wurde dieser Wert zugrunde gelegt.

Unberücksichtigt bleibt, dass für den Standort Südstraße aktuell eine Baugenehmigung vorliegt, die es ermöglicht, auf rund 3.000 qm Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs und somit zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln (vgl. Konzept S. 89). Wir gehen davon aus, dass der Standort Südstraße aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung zukünftig entsprechend genutzt wird. Darüber hinaus sind Planungen bekannt, dass der am Standort Klinkerhof ansässige Aldi Markt Erweiterungspläne hat.

In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass die Lebensmittelmärkte Combi und Lidl unter Umständen beabsichtigen könnten, die Verkaufsfläche ihrer Märkte nach und nach ebenfalls zu erhöhen. Diese Planungsperspektiven können auch für die Einzelhandelssituation in Bockhorn relevant werden.

Zu 2. Ausstattung der Gemeinde mit Einzelhandelsflächen

Die angeführte gute Ausstattung mit Einzelhandelsflächen ist der Gemeinde bekannt. Diese aktuelle Situation ist nicht nur Ausdruck einer guten Versorgungsstruktur, sondern dokumentiert auch die Qualität des Einzelhandels im Ort.

Die Gemeinde ist auch weiterhin bestrebt diese Qualitäten zu sichern und zu erhalten. Hierzu gehören allerdings auch die Modernisierung von Flächen und die damit zwangsläufig einhergehende moderate Erweiterung der Verkaufsflächen (breitere Flure, mehr Komfort in den Auslagen etc.).

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Erweiterung handelt, erachtet die Gemeinde die Einstellung der an der Südstraße baurechtlich möglichen Erweiterung ebenso wie evtl. perspektivischen Erweiterungsabsichten der anderen Discounter in die Betrachtung der Einzelhandelssituation als nicht notwendig.

Mit der hier vorliegenden Planung kann den Anforderungen an eine marktgerechte und zeitgemäße Modernisierung bestehender Einzelhandelsflächen Rechnung getragen werden.

3. Die Bewertung des Erweiterungsvorhabens erfolgt ausschließlich auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bockhorn. Aus unserer Sicht ist es notwendig, auch die regionale Verträglichkeit zu untersuchen. Hierbei müssen insbesondere auch die schon bekannten zusätzlichen Erweiterungsvorhaben mit berücksichtigt werden.

4. Hinsichtlich der textlichen Festsetzung des Sondergebietes im Bebauungsplan empfehlen wir aufgrund aktueller Rechtsprechung (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3/07 oder BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 - 4 BN 63/09) den Bezug zu dem geplanten Einzelhandelbetrieb explizit herzustellen und eine anlagenbezogene Festsetzung zu treffen. Dies könnte beispielweise lauten: „1. Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. 2. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit 1.130 qm Verkaufsfläche. 3. Innerhalb des Lebensmittelmarktes ist zulässig: ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 80 qm.“

Allgemein lässt sich die Aussage treffen, dass gegen die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Sortiment im Bereich eines definierten zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Aus den zuvor genannten Gründen haben wir gegen das Vorhaben in seiner jetzigen Ausprägung jedoch Bedenken.

Zu 3. Regionale Verträglichkeit

Einerseits ist anzumerken, dass weder von benachbarten Grundzentren (Zetel, Friedeburg, Sande) noch von den angrenzenden Mittelzentren (Varel, Westerstede) oder Einzelhandelsunternehmen im Umfeld der Gemeinde kritische Einwände gegen die geringfügigen Erweiterung vorgetragen wurden.

Auch erwartet die Gemeinde keine negativen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf Nahversorgungsstrukturen in benachbarten Grundzentren.

Zu 4. Redaktionelle Überarbeitung der TF 1

Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist mit den unter den Spiegelstrichen aufgeführten zulässigen Nutzungen und Anlagen eindeutig und rechtssicher. Eine Änderung wird nicht erforderlich..

Wir empfehlen, das Vorhaben im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der von uns genannten Hinweise und Rahmenbedingungen neu untersuchen zu lassen.

Sollte unabhängig davon an dem jetzigen Standortdimensionen festgehalten werden, empfohlen wird, den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich durch einen Gutachter neu abzugrenzen und das Einzelhandelskonzept nachfolgend vom Rat der Gemeinde Bockhorn neu beschließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Aus den o. g. Gründen (Modernisierung eines Standortes und moderate Erweiterung der Verkaufsfläche, nicht jedoch der Sortimente) hält die Gemeinde Bockhorn eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung nicht für erforderlich.

Auch erachtet die Gemeinde eine erneute gutachterliche Überprüfung und Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept wegen der lediglich geringfügigen Überschreitung desselben durch das hier geplante Sondergebiet (Kundenparkplätze) für nicht erforderlich.

Oldenburg, den 20.05.2014

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer