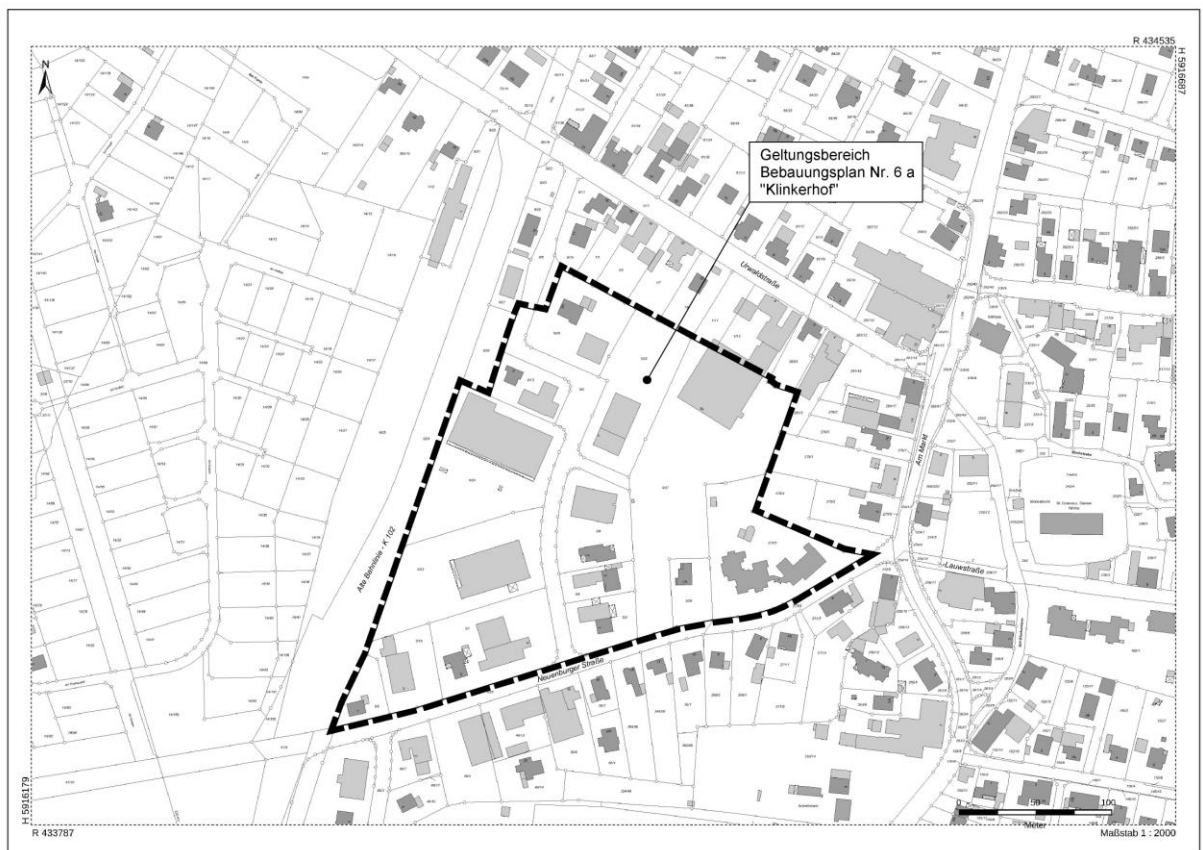


Gemeinde Bockhorn Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Klinkerhof“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Planteam WMW GmbH & Co. KG

20.06.2014

INHALT

1	Darstellung der Ausgangssituation	3
2	Begründung des Planerfordernisses	5
3	Auswahl des Verfahrens gem. § 13 a BauGB	7
4	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung	7
5	Grundlagen und Vorgaben für die Änderung	8
5.1	Übergeordnete Planungen und sonstige kommunale Planungen.....	8
5.2	Raumordnung und Landesplanung	8
5.3	Darstellungen des wirksamen FNP 2009	8
5.4	Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes.....	9
5.5	Bauplanungsrechtliche Situation	9
5.6	Bestandssituation	10
6	Darstellung und Begründung der Änderungen	10
6.1	Umstellung auf die BauNVO 1990 (vgl. § 2 der Satzung).....	10
6.2	Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten (vgl. § 3 der Satzung)	11
6.3	Dynamischer Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO; vgl. § 4 der Satzung)	11
6.4	Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf den Flurstücken 5/23 und 5/24 (vgl. § 5 der Satzung)	11
6.5	Ausschluss von Vergnügungsstätten in den GE- Gebieten (vgl. § 6 der Satzung)	12
7	Auswirkungen der Änderungen	12
8	Verfahrensvermerke	13
9	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	14

Anhang

3 Übersichtspläne aus dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept für das Grundzentrum Bockhorn; Stadt und Handel, 2013

1 Darstellung der Ausgangssituation

1. Der Bebauungsplan Nr. 6 a ist seit dem 29.01.1974 rechtskräftig; dementsprechend ist dort die BauNVO 1968 anzuwenden.
2. Das Planungsgebiet erstreckt sich östlich der ehemaligen Bahntrasse, bzw. der dort zwischenzeitlich realisierten Umgehungsstraße
3. Der Bebauungsplan deckt den Bereich eines ehemaligen Ziegeleistandes mit einer Größe von ca. 5,2 ha ab und setzt als Nutzungsart ausschließlich Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO 1968 fest.
4. Mit Entwicklung des Gewerbegebietes konnte die Gemeinde auf einer gewerblich vorgeprägten Brache (Ziegelei) in verkehrsgünstiger und dennoch ortsnahe Lage (ehemals Bahnanschluss, nun Umgehungsstraße) ein Angebot an dringend benötigten und konfliktfreien Gewerbegrundstücken für im Ort ansässige Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe schaffen.
5. Innerhalb des Gewerbegebietes sind aktuell alle Flächen belegt. Die letzte Ansiedlung datiert aus den Jahren 2006/2007. Damals wurden auf einem brachgefallenen, ca. 1,2 ha großen gewerblichem Grundstück ein ALDI – Markt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche und vier kleinere Fachmärkte mit insgesamt ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (HOLAB = 510 m²; Schlecker = 500 m²; KIK = 220 m² und TEDI = 370 m²) angesiedelt.
6. Diese Einzelhandelsnutzung mit insgesamt ca. 2.300 m² Verkaufsfläche ist nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 a in Verbindung mit der BauNVO 1968 zulässig.
7. Auch ist anzumerken, dass aufgrund der getrennten Betrachtung und der geringen Verkaufsflächen der einzelnen Läden eine Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 nicht gegeben war. Das Vorhaben wurde zwar innerhalb der Gemeinde ob seiner peripheren Lage kritisch diskutiert, im Ergebnis wurden damals aber keine solch gravierenden Auswirkungen gesehen, die zwangsläufig ein Planerfordernis erfordert hätten.
8. Zwischenzeitlich wurden drei Läden auf dem Flurstück 5/24 (Schlecker, KIK und TEDI) aufgegeben. In Anbetracht dieses Leerstandes hatte der Eigentümer der Immobilie am 18.10.2012 einen Antrag auf Umnutzung des Gebäudes gestellt. Demnach sollte dort ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und angegliedertem Back-Shop eingerichtet werden.
9. Solch eine Einzelhandelseinrichtung wäre nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und aufgrund der Anwendung der BauNVO 1968 genehmigungsfähig. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass solch ein Einzelhandelsunternehmen nicht nur den Tatbestand der Großflächigkeit i. S. der BauNVO 1990 erfüllt, sondern nach heutigem planungsrechtlichem Verständnis

ein Sondergebiet erfordern würde. Negative Auswirkungen auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums sind nicht auszuschließen. Somit musste ein Planerfordernis erkannt werden. Dementsprechend beschloss der Verwaltungsausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 06.11.2012 den Bebauungsplan zu ändern.

10. Zur Sicherstellung der Planungsziele hatte der Rat der Gemeinde Bockhorn am 26.11.2012 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher dem Änderungsbereich entspricht, beschlossen und diese Satzung zur Veränderungssperre am 07.12.2012 **bzw. am 06.06.2014** ortsüblich bekanntgemacht.
11. In der Folgezeit, Dez. 2012 bis ca. März 2013 wurde innerhalb der politischen Gremien der Gemeinde unter Beteiligung des Vereins für Handel und Gewerbe, der Unteren Landesplanungsbehörde und der IHK Oldenburg die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Grundzentrum diskutiert.
12. Im Ergebnis wurde erkannt, dass die Sicherung einer ausgewogenen Grundversorgung im Grundzentrum, welche bereits im Zuge der Dorferneuerung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes thematisiert wurde nur möglich sein wird, sofern ein zentraler Versorgungsbereich definiert und entsprechend gestärkt wird.
13. Aber auch die Bereitstellung ortsnahe gewerblicher Bauflächen für aussiedlungswillige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ist für die Entwicklung des Grundzentrums von Bedeutung. Diesem Aspekt der Gemeindeentwicklung kommt vor allem eine besondere Bedeutung zu, da in der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Aus-/Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe vorhanden sind.
14. In den Monaten März – Oktober 2013 wurde die Struktur des Einzelhandels im Grundzentrum gutachterlich untersucht und die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes wurden in den politischen Gremien bzw. der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt, bevor der Rat der Gemeinde Bockhorn diese Leitlinie zur Entwicklung des Einzelhandels in seiner Sitzung am 17.12.2013 als „sonstiges städtebauliches Konzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Somit sind die dort getroffenen Erkenntnisse und Ergebnisse in die Abwägung der kommunalen Bauleitplanung einzustellen und entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen.

2 Begründung des Planerfordernisses

1. Gemeinden sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB gehalten, *„Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“*.
2. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird explizit die Forderung nach *„Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“* formuliert.
3. Der § 1 Abs. 4 BauGB fordert die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Sowohl die im Landesraumordnungsprogramm als auch im RROP formulierten Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels liefern weitere Gründe zur kritischen Auseinandersetzung mit dem Thema der Einzelhandelsentwicklung. Die Prinzipien Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, und Abstimmungsgebot sind ebenso wie das Beeinträchtigungsverbot in immer stärkerem Maße in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine bewusste Belebung der Zentren der Ortschaften spielen hierbei ebenso eine Rolle wie der demographische Wandel und steigende Kosten der Mobilität. Diese Aspekte erfordern eine Konzentration des Einzelhandels in den Orten und somit eine Stärkung zentraler Versorgungsbereiche.
4. Die besondere Brisanz bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen drückt sich unter anderem auch in den zwischenzeitlich viermaligen Änderungen der BauNVO, und hier vor allem zum § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) und zum § 11 Abs. 3 BauNVO, aus. Dort wurden die Maßstäbe für die Verträglichkeit von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Siedlungsgefüges fortlaufend konkretisiert bzw. die Großflächigkeit nach „unten“ korrigiert.
5. Aber auch spezielle Bockhorner Gegebenheiten, wie knappe Reserven von gewerblichen Bauflächen für Handwerksbetriebe in Ortsnähe erfordern die Sicherung der originären Zweckbestimmung dieses Gewerbegebietes.
6. Der im Jahre 2009 neu aufgestellte Flächennutzungsplan bildet das existierende innerörtliche, gewachsene Versorgungszentrum mit seinen drei Polen (Combi, Lidl, Netto) an der Langen Straße und der Steinhäuser Straße durch Darstellung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel und die dazwischen liegenden gemischten Baufläche entlang der Hauptstraßen ab.
7. Auch der vor einigen Jahren unter breiter Beteiligung der Bevölkerung, der Politik und des Vereins für Handel und Gewerbe erarbeitete Dorferneuerungsplan greift dieses Leitbild auf und zielt auf eine Stärkung des gewachsenen Zentrums ab. Mittels gezielter Investitionen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes (Marktplatz, Am Glockenturm und Lange Straße) soll versucht werden, dem Motto - *„Zurück in die Mitte“* – gerecht zu werden.

8. Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept grenzt den zentralen Versorgungsbereich beidseitig der Langen Straße zwischen dem Combi - Verbrauchermarkt im Westen und dem Netto- Markt im Osten ab. Innerhalb dieses definierten zentralen Versorgungsbereichs soll sich der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel in Bockhorn zur Sicherstellung einer ausgewogenen Grundversorgung ansiedeln.
9. Daneben identifiziert das Einzelhandelskonzept noch drei dezentrale Standorte mit Einzelhandelsfunktionen; dies sind:
 - der Standortbereich Südstraße (Zimmermann Sonderposten)
 - der Standort Uhlhornstraße (Möbelmarkt)
 - und der Standortbereich Klinkerhof (ALDI und vier kleine Fachmärkte)Zu diesen Standortbereichen trifft das Einzelhandelskonzept eindeutige Aussagen bzgl. der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten.
10. Dem Standortbereich Klinkerhof wird aufgrund seiner räumlichen Lage für den westlichen Ortsbereich eine gewisse Nahversorgungsfunktion zugestanden. Dementsprechend soll den dort angesiedelten Einzelhandelsbetrieben in Zukunft auch ein „dynamischer Bestandsschutz“ zugestanden werden. D. h. den vorhandenen Betrieben wird eine verträgliche Flächenentwicklung zugestanden. Diese Erweiterungen dürfen allerdings keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs entfalten.

Unter Berücksichtigung all der o.g. Punkte ergibt sich für die Gemeinde nicht nur ein Planungserfordernis, sondern vielmehr ein Zwang zum Planen. Ein Verzicht auf eine räumliche und planerische Steuerung der künftigen Entwicklung des Einzelhandels wäre kommunalwirtschaftlich unverantwortlich. Im Zuge der Dorferneuerung getätigte aufwendige Investitionen würden ins „Leere“ laufen. Synergien eines funktionierenden Versorgungszentrums könnten sich nicht mehr entfalten. Eine Schwächung des Versorgungszentrums wäre ebenso wie eine Verödung des Ortszentrums zu befürchten. Dieser drohenden Entwicklung muss die Gemeinde in Anbetracht ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum mit geeigneten Mitteln, u. a. durch eine planerische Steuerung entgegenwirken.

Insofern ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht nur folgerichtig sondern zwingend erforderlich. Zur kurzfristigen und vorübergehenden Sicherstellung der Planungsziele hatte die Gemeinde auf entsprechende Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre gem. § 14 BauGB) zurück gegriffen.

3 Auswahl des Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Die Gemeinde führt diese Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch, d.h. es kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind nach Prüfung der hier vorliegenden Sachverhalte gegeben:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich bewegt sich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei einer Plangebietsgröße von ca. 5,2 ha und den Festsetzungen ergäbe sich nach einer überschlägigen Ermittlung eine mögliche bebaubare Grundfläche von ca. **37.440 m²**:
 - Nettobauland: 52.000 m² x 0,9 = 46.800 m²
 - Mögliche bebaubare Grundfläche: 46.800 m² x 0,8 = 37.440 m²
- Nach überschlägiger Prüfung bewirkt die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen, da weder das Nutzungsmaß erhöht, noch die überbaubaren Bereiche erweitert oder zusätzliche Verkehrsflächen eingeführt werden. Die Nutzungsart wird ebenfalls nicht grundlegend geändert, sondern nur bzgl. Einzelhandelsansiedlungen konkretisiert.

4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung

Der Entwurf der Satzung zur Änderung mit Begründung lag in der Zeit vom 06.05. bis zum 06.06.2014 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden zum vorgelegten Entwurf keine Stellungnahmen (Anregungen und Hinweise) abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum informiert.

Einige Versorgungsunternehmen (EWE Netz, OOWV, Kabel Deutschland und Deutsche Telekom) gaben allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen ab. Diese haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

Die **Industrie – und Handelskammer Oldenburg (IHK)** regte an:

- die Bezugsgröße für den Werksverkauf zu reduzieren
- für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe ein Sondergebiet festzusetzen
- und einzelfallbezogene Verträglichkeitsprüfungen anzustellen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Anregung zur Konkretisierung der Bezugsgröße für den Werksverkauf gefolgt wird.

Auf die Festsetzung eines Sondergebietes verzichtet die Gemeinde im Interesse eines klaren Bekenntnisses zum Gewerbestandort. Allerdings wird im § 4 der Satzung auf den erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO verwiesen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Mit dieser Regelung sieht die Gemeinde die im Einzelhandelskonzept formulierte Zielsetzung für einen restriktiven Umgang mit dem Standort Klinkerhof am besten umgesetzt.

In Anbetracht der lediglich moderaten Verkaufsflächenerweiterungen sieht die Gemeinde auch keine Notwendigkeit für die empfohlenen einzelfallbezogenen Verträglichkeitsuntersuchungen.

5 Grundlagen und Vorgaben für die Änderung

5.1 Übergeordnete Planungen und sonstige kommunale Planungen

Folgende Grundlagen liegen dem Änderungsverfahren zu Grunde:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn, 2009
- Dorferneuerungsplan für Bockhorn, 2003
- Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Stadt und Handel Sept./Dez. 2013
- Bebauungsplan Nr. 6 a „Klinkerhof“, rechtskräftig seit 29.01.1974
- BauNVO 1968 und BauNVO 1990
- Aktuelle Rechtsprechungen zur Steuerung von Einzelhandel
- Eigene Bestandserhebungen Nov. 2012 – Dez. 2013

5.2 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland wird die Gemeinde 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.

5.3 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn aus dem Jahre 2009 stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Klinkerhof“ und somit auch für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Zusätzlich werden die Abgrenzungen des Dorferneuerungsplanes dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a wird von diesem informellen Planwerk (Dorferneuerungsplan) komplett erfasst.

Beidseitig der Langen Straße stellt der FNP gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung entspricht den dort vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie). Dieser Bereich stellt auch den nach dem aktuellen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich dar.

5.4 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.

Dem im Einzelhandelskonzept aufgeführten „sonstigen Einzelhandelsstandort Klinkerhof“ wird ein zwar dynamischer Bestandsschutz im Sinne der Nahversorgung zuerkannt ansonsten sollte der Bereich im Interesse einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs jedoch lediglich Einzelhandelsbetrieben ohne nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente vorbehalten bleiben.

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.

5.5 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 6a „Klinkerhof“ erlangt am 29.01.1974 Rechtskraft und setzt für den gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sowie entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen (innere Erschließung) fest.

Die gewählten Festsetzungen zum Nutzungsmaß entsprechen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 für solche Bereiche üblichen Werten.

Innerhalb der an den Erschließungsstraßen orientierten großzügig bemessenen überbaubaren Bereiche wird die offene Bauweise vorgegeben.

Da allerdings die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wirksame BauNVO anzuwenden ist, sind in den Gewerbegebieten solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, welche nicht auf einen überörtlichen Einzugsbereich abzielen.

Somit wären in diesen Gewerbegebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von über 800 m² zulässig, welche sich nach Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes nachteilig auf örtliche Versorgungsstrukturen auswirken könnten.

Aus dieser Tatsache begründet sich im vorliegenden Fall das spezielle Planerfordernis.

5.6 Bestandssituation

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind bebaut bzw. werden entsprechend den zulässigen Festsetzungen gewerblich genutzt. Folgende Gewerbebetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs angesiedelt:

- Ein Handwerksbetrieb für Heizung, Lüftung, Sanitär mit untergeordneten Verkaufsraum
- KFZ - Reparatur und Handel
- Handwerksbetrieb mit untergeordnetem Einzelhandel (weiße Ware)
- Ruf-Taxi und Mietwagenfirma
- 2 Bauunternehmungen
- Metallbauunternehmen bzw. Schlosser
- Möbel und Bautischlerei
- Soziale Einrichtung (Wohnheim)
- Ein Lebensmittel - Discounter (ALDI) mit den erforderlichen Kundenparkplätzen
- Vier Fachmärkte, Getränke und drei leerstehende Ladenlokale (ehemals, Drogerie, Textildiscounter und Sonderposten) mit den erforderlichen Kundenstellplätzen

Da die vorgenannten Einzelhandelsbetriebe zusätzlich an die Umgehungsstraße angebunden sind, kann von einer starken MIV- Kundenorientierung ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstrukturen wäre im Falle einer Weiterentwicklung (Großflächigkeit) nicht auszuschließen.

6 Darstellung und Begründung der Änderungen

Aufgrund der o.g. Voraussetzungen (Ausgangssituation und Planerfordernis) wird der Bebauungsplan unter Beachtung der im Einzelhandelskonzept benannten Ansiedlungsgrundsätze (Leitsatz I – Leitsatz IV, S. 101 – 105) geändert.

Die Änderungen werden lediglich in textlicher Form, nämlich als „Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a der Gemeinde Bockhorn“ durchgeführt.

Die Planzeichnung mit Ihren Festsetzungen bleibt unverändert erhalten; vgl. hierzu auch § 1 der Satzung.

6.1 Umstellung auf die BauNVO 1990 (vgl. § 2 der Satzung)

Die Umstellung auf die Anwendung der Regelungen der BauNVO 1990, erleichtert künftig nicht nur die Anwendung der Festsetzungen in der Praxis, sondern es werden auch die generellen planerischen Zielsetzungen, nämlich Sicherung der gewerblichen Flächen für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe hierdurch unterstützt.

So sind künftig im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nur noch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 nur noch ausnahmsweise zulässig. Diese Umstellung auf die BauNVO 1990 kann zwar im gewissen Umfang auf nachteilige und raumbedeutsame Vorhaben (Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten) Einfluss nehmen, ersetzt aber nicht weitere nachhaltige und in die Zukunft gerichtete, planerische Steuerungsinstrumente für die Ortsentwicklung mit einem funktionierenden Versorgungszentrum. Insofern werden weitere Regelungen erforderlich.

6.2 Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten (vgl. § 3 der Satzung)

Durch Einführung einer entsprechenden Regelung (§ 3 der Satzung) gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs.9 BauNVO werden künftig selbständige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ausnahme Bestand) ausgeschlossen.

Einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnete Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer max. Verkaufsfläche von 200 m² hingegen sind weiterhin zulässig. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass der Einzelhandel dem Gewerbebetrieb dient und sich unterordnet, **d. h. dieser Betriebsteil darf max. 49 % der für den Hauptbetrieb realisierten Geschossfläche erreichen.**

Mit dieser Einschränkung der Nutzungen kann dem im Einzelhandelskonzept formuliertem Leitsatz IV entsprochen werden.

6.3 Dynamischer Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO; vgl. § 4 der Satzung)

Die genehmigten und bestehenden Einrichtungen, die vier Fachmärkte auf dem Flurstück 5/24 und der Discounter auf dem Flurstück 5/23, unterliegen hierbei dem Bestandsschutz und können entsprechend weiter betrieben werden.

Diesen Betrieben ist in Anbetracht der sich wandelnden Rahmenbedingungen im Einzelhandel (Modernisierung von Verkaufsflächen etc.) ein **gewisser Entwicklungsspielraum bzgl. der Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen zu zuerkennen.**

Mit den unter § 4 gewählten differenzierten und auf die jeweiligen bestehenden Betriebe bezogenen Festsetzungen kann dem erweiterten Bestandsschutz i. S. des § 1 Abs. 10 BauNVO entsprochen werden.

Mit dieser Maßgabe kann dem im Einzelhandelskonzept formuliertem Leitsatz Nr. II entsprochen werden.

Desweiteren kann somit der Bereich seine Funktion für die Nahversorgung der westlichen Siedlungsbereiche erfüllen, ohne nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erzeugen.

6.4 Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf den Flurstücken 5/23 und 5/24 (vgl. § 5 der Satzung)

Mit dieser Regelung wird dem Leitsatz III des Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

Demnach können Einzelhandelsbetriebe ohne die in der Satzung unter § 5 Nr. 3 aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente („Bockhorner Liste 2013“) zugelassen werden. Die Randsortimente werden auf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb beschränkt.

Zusätzlich regelt die Nr. 2 des § 5, dass der unter § 4 geregelte „dynamische Bestandsschutz“ von dieser Beschränkung nicht betroffen ist. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass durch das Zusammenwirken der Regelungen der beiden Paragraphen (§ 4 und § 5 der Satzung) der Bestandsschutz nur für bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt.

Dementsprechend können dort aufbauend auf den genehmigten Nutzungen gewisse Entwicklungsspielräume zur Erweiterung der Verkaufsflächen genehmigt werden. Neu beantragte Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auf diesen beiden Flurstücken gem. § 5 Nr. 2 der Satzung auch unterhalb der sog. Großflächigkeit (800 m² VKF) nicht zulässig.

6.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den GE- Gebieten (vgl. § 6 der Satzung)

Mit diesem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlage möchte die Gemeinde die Sicherung der gewerblichen Flächen für Handwerksbetriebe oder sonstige produzierende Gewerbebetriebe unterstützen.

7 Auswirkungen der Änderungen

1. Aufgrund des erkennbaren Planerfordernisses ist die Gemeinde gehalten planerisch tätig zu werden.
2. Da die „7 – Jahres –Frist“ gem. § 42 BauGB abgelaufen ist, und da die genehmigten Nutzungen gem. § 4 der Satzung Bestandsschutz genießen, ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche.
3. Diese Planänderung ist ein zwingend notwendiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches.
4. Die sachlichen, räumlichen und inhaltlichen Anforderungen für die vorliegenden Änderungen ergeben sich aus dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept und entsprechen somit den Anforderungen an einen sach- und fachgerechten Abwägungsprozess gem. § 1 Abs. 7 BauGB.
5. Mit dieser Planung können dringend benötigte gewerbliche Bauflächen in Nähe des Ortes für kleinere Gewerbebetriebe und Handwerker gesichert werden.
6. Die Planänderung verursacht keine weiteren Handlungsbedarfe bezüglich zusätzlicher Erschliessungsanlagen oder Eingriffe in den Naturhaushalt. Auch werden immissionsschutzrechtliche Aspekte nicht verändert oder zusätzliche Verkehre durch die Änderung des Planes hervorgerufen.

8**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat am 06.11.2012 die Durchführung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 a „Klinkerhof“ gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Zur Sicherstellung der Planungsziele hatte der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 26.11.2012 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen; diese wurde am 07.12.2012 veröffentlicht. **Aus formalen Gründen wurde diese Veröffentlichung nochmals am 06.06.2014 wiederholt.**

Nach Vorlage und intensiver Beratung eines Einzelhandelskonzeptes für das Grundzentrum Bockhorn hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.12.2013 dieses Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Konzept beschlossen.

Aufgrund dieses Konzeptes wurde der Entwurf zur 1. Änderung ausgearbeitet und in den politischen Gremien beraten. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am **01.04.2014** den Entwurf beraten und 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.

Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.05. 2014 bis zum 06.06.2014** 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 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 a als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den

Bürgermeister

Anlage: Drei Übersichtspläne zur Situation des Einzelhandels; Stadt und Handel, 2014

9 Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bockhorn

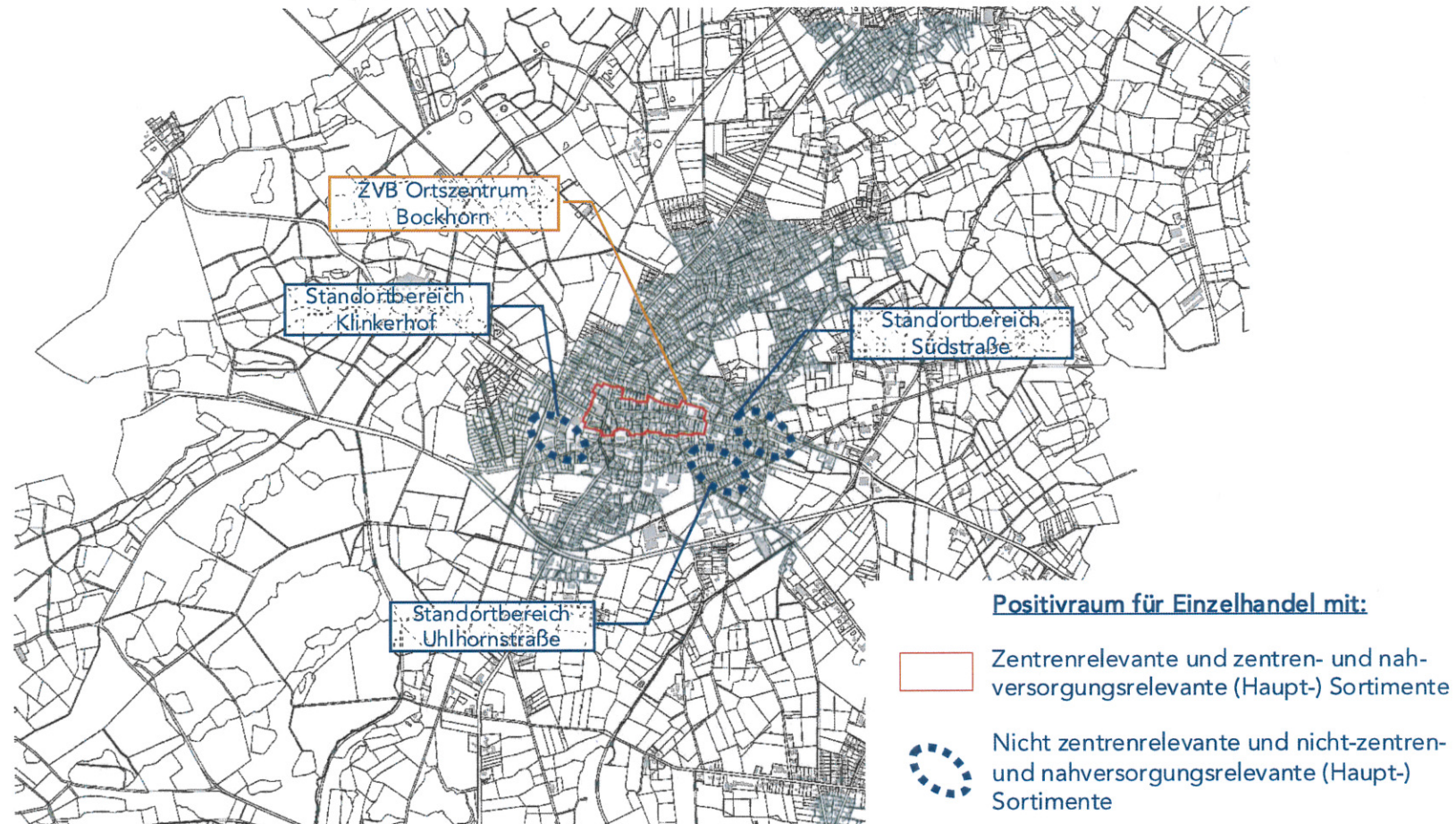
Oldenburg, den 20.06.2014

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

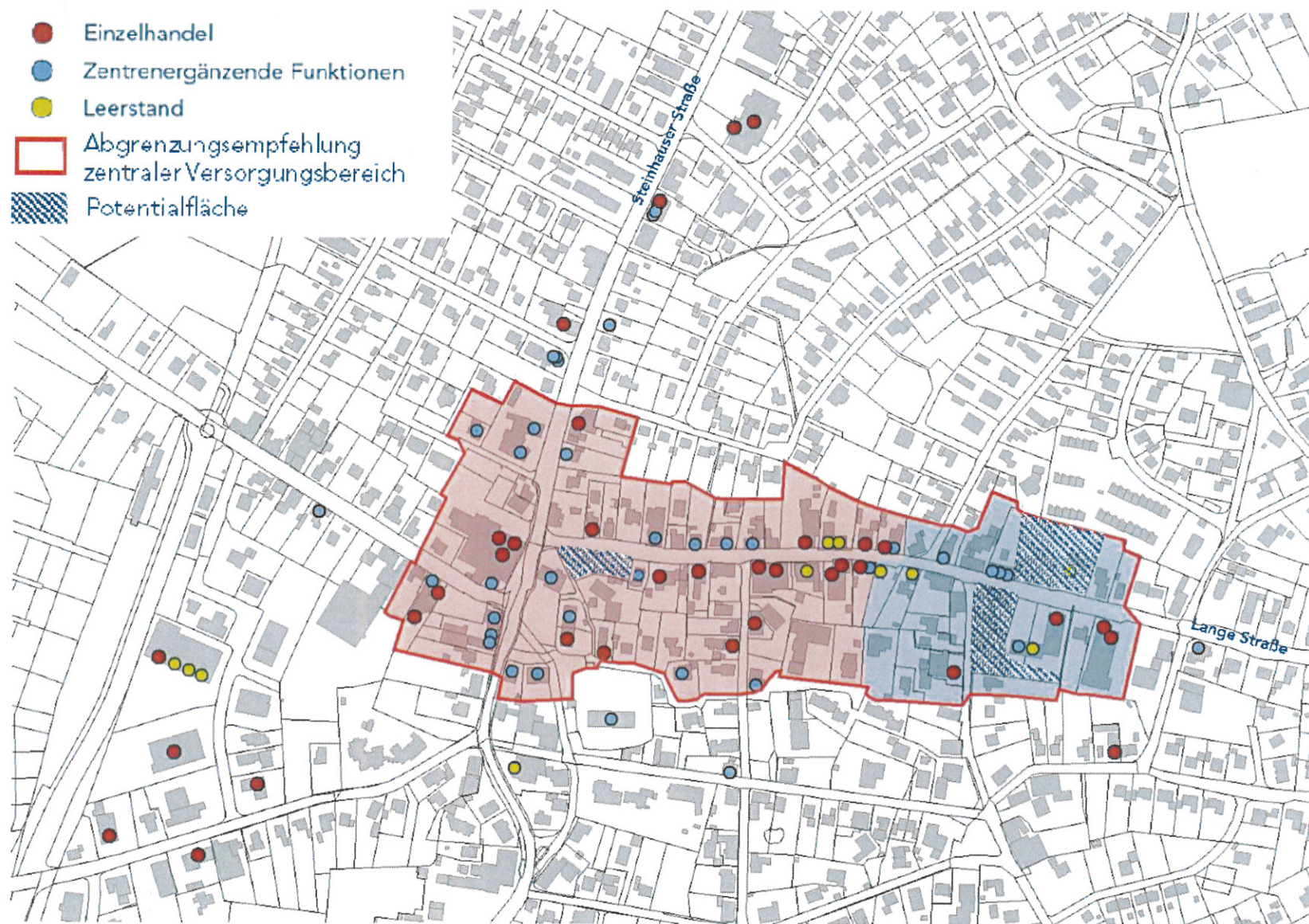


Abbildung 14: Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Bockhorn (empfohlenes Zielkonzept)



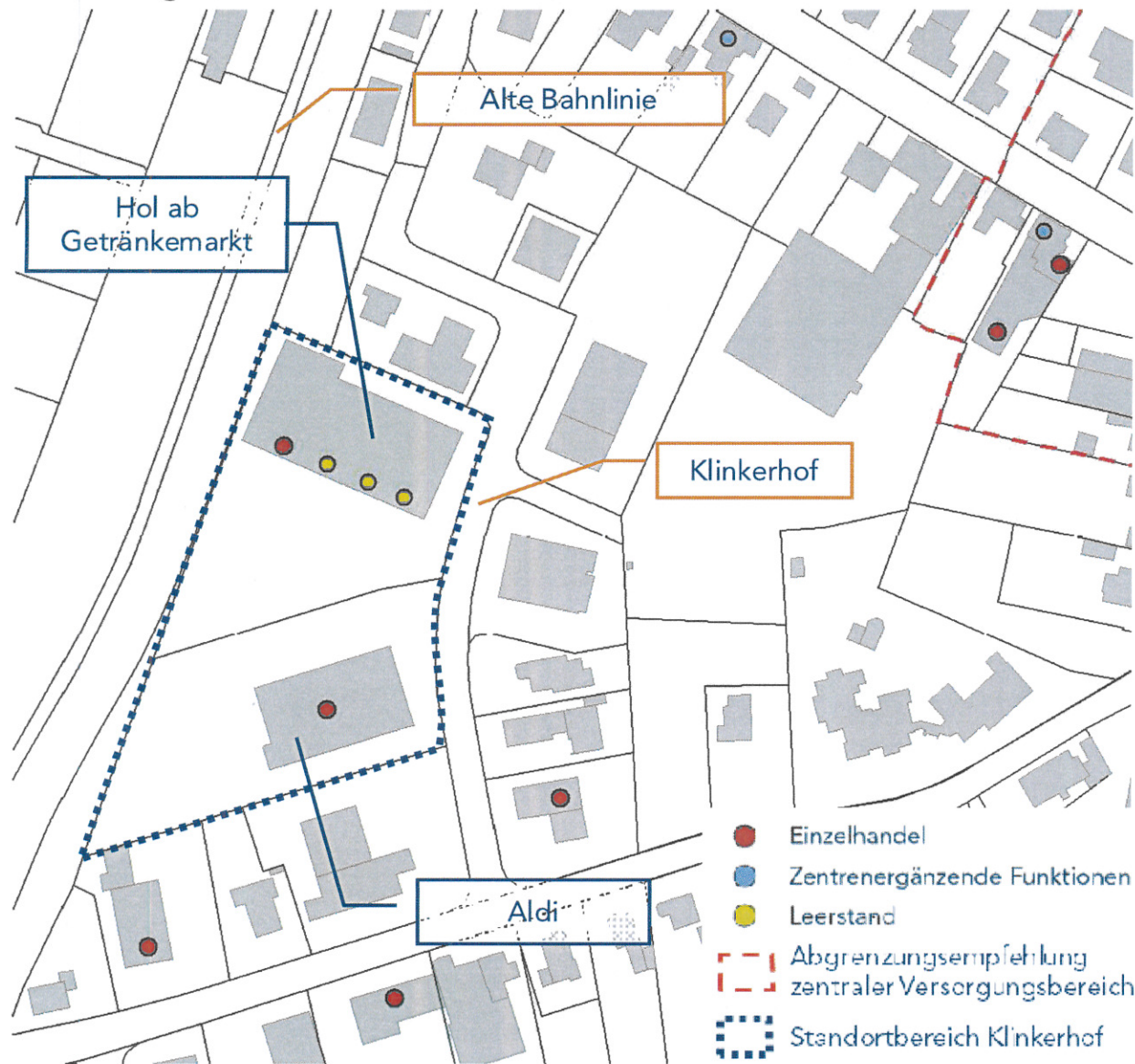
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Gemeinde Bockhorn.

Abbildung 24: Räumliche Festlegung des Ortszentrums Bockhorn als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2013, Kartengrundlage: Gemeinde Bockhorn.

Abbildung 27: Standortbereich Klinkerhof



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2013;
Kartengrundlage: Gemeinde Bockhorn.