

Gemeinde Bockhorn

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

(textliche Änderung des Bebauungsplanes)

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Verfahren gem. § 13 a BauGB

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

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom

06.05.2014 bis zum 06.06.2014

Bearbeitet: Planteam WMW GmbH & Co. KG

19.06.2014

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2014 – 06.06.2014 (öffentliche Auslegung)

Während der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit (Bürgern) zur beabsichtigten Planänderung keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05. – 06.06.2014 Zuge

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	Ammerländer Wasseracht	28.04.2014	X	-	-	-
T 2	Polizeiinspektion WHV/Friesland	29.04.2014	X	-	-	-
T 3	E.ON Netz	07.05.2014	X	-	-	-
T 4	OOWV	20.05.2014	-	X	-	X (T 4)
T 5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	21.05.2014	X	-	-	-
T 6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	22.05.2014	X	-	-	-
T 7	EWE NETZ	26.05.2014	-	X	-	X (T 7)
T 8	Landkreis Friesland	30.05.2014	-	X	-	X (T 8)
T 9	Kabel Deutschland	04.06.2014	-	X	-	X (T 9)
T 10	Telekom Deutschland	04.06.2014	-	X	-	X(T 10)
T 11	IHK Oldenburg	12.06.2014	-	X	X	X (T 11)

**Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet;
vgl. Abwägungsvorschläge zu T 4; T 7; T 8; T 9; T 10 und T 11**

T 4. OOWV, 20.05.2014	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> Die angesprochen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume und sind somit von der Planung nicht betroffen.</p>

T 7. EWE NETZ, 26.05.2014	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u> 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> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber auf die Bauleitplanung keine Auswirkungen, da weder öffentliche Verkehrsflächen verändert, noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.</p>

T 8. Landkreis Friesland, 30.05.2014	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><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Da weder zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, noch die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet geändert wird, hat der nebenstehende Hinweis zu Belangen der zivilen Luftfahrt und zum Radarverkehr keine weiteren Auswirkungen auf das Änderungsverfahren.</p>

T 9. Kabel Deutschland, 04.06.2014	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. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber auf die Bauleitplanung keine Auswirkungen, da weder öffentliche Verkehrsflächen verändert, noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.</p>

T 10. DeutscheTelekom, 04.06.2014	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Geschäftsgebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber auf die Bauleitplanung keine Auswirkungen, da keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.</p>

T 11. IHK Oldenburg, 12.06.2014	Hinweise und Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Bockhorn verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a "Klinkerhof" das Ziel, den rechtskräftigen Bebauungsplan (mit geltender BauNVO von 1968) auf die Baunutzungsverordnung 1990 umzustellen sowie die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel im Plangebiet an die Vorgaben des Bockhorner Einzelhandelskonzeptes anzupassen. Das gesamte Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt Dies soll so beibehalten werden.</p> <p>Es ist dabei geplant, mit Ausnahme von zwei Flurstücken (5/23 und 5/24) selbständige Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig zu erklären. Eine Ausnahme soll für Einzelhandelseinrichtungen als Bestandteil eines Handwerksbetriebes oder eines sonstigen Gewerbebetriebes (nachfolgend "Werksverkauf" genannt) gelten. Deren Verkaufsfläche soll 200 qm nicht überschreiten und nicht mehr als 50 Prozent der Betriebsfläche (Grundstück bzw. Gebäudenutzfläche) einnehmen dürfen.</p> <p>In beiden Flurstücken (5/23 und 5/24) soll ein dynamischer Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe gelten. Konkret sind folgende Regelungen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 5/23 - Lebensmittel-Discountmarkt: Mit einer aktuell genehmigten Verkaufsfläche von ca. 700 qm soll der Lebensmittel-Discounter im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der "Bockhorner Liste 2013" seine Verkaufsfläche um ca. 20 % auf insgesamt 850 qm erweitern dürfen. 	<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 vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen (Entwurf der Satzung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes) entnommen.</p>

Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Bockhorner Liste soll je Sortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

- **Flurstück 5/24 - vier Fachmärkte:**

Die jeweils aktuell genehmigten Verkaufsflächen sollen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen um bis zu 25 Prozent je Ladeneinheit erweitert werden dürfen. Demnach wären folgende Verkaufsflächen für genehmigte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bockhorner Liste 2013 zulässig:

- o Erweiterung Fachmarkt 1 (Getränke) von 510 qm auf 650 qm VKF

- o Erweiterung Fachmarkt 2 (Drogerie) von 500 qm auf 600 qm VKF

- o Erweiterung Fachmarkt 3 (Textil-Discount) von 220 qm auf 300 qm VKF

- o Erweiterung Fachmarkt 4 (Sonderposten) von 370 qm auf 450 qm VKF

- Auf beiden zuvor vorgenannten Flurstücken sollen sonstige Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm zulässig sein. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollen in solch einer Verkaufsstätte auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche beschränkt werden.

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.

Wir begrüßen die grundsätzliche Zielsetzung, den Bereich gemäß den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes zu beordnen. Dazu geben wir folgende Hinweise:

1. Der Planbereich ist aktuell als Gewerbegebiet festgesetzt. Angesichts der geplanten Großflächigkeit des Lebensmittel-Discountmarktes sowie der als Agglomeration zu bewertenden fünf Märkte insgesamt halten wir eine Festsetzung als Sondergebiet für notwendig. Dies entspricht auch den Anforderungen, die sich aus der BauNVO von 1990 ergeben. Sollte an der Ausweisung als Gewerbegebiet festgehalten werden, kann dies dazu führen, dass der Plan rechtlich angreifbar ist, was Konsequenzen für die betroffenen Unternehmen sowohl im Ortskern als auch am Standort nach sich ziehen kann.

Zu 1.: Empfehlung zur Festsetzung eines Sondergebietes

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Festsetzung eines Sondergebietes am Standort Klinkerhof. Mit Festsetzung eines Sondergebietes würde diesem gewerblich geprägten Standort zwangsläufig der Status eines bewusst gewählten Nahversorgungszentrums zuerkannt werden. Dies würde wiederum den Zielen und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen und auch nicht die Stärkung des klassischen Gewerbegebiets unterstützen.

Die im Zuge der Planänderung vorgesehenen Möglichkeiten zur moderaten Erweiterung der Verkaufsflächen entsprechen im Wesentlichen den Anforderungen des dynamischen Bestandsschutzes. Demnach ist vorhandenen Betrieben eine gewisse Entwicklung einzuräumen, auch wenn hierdurch die nach § 11 Abs. 3 BauNVO definierte Großflächigkeit zu erwarten ist.

Aber auch die Erkenntnis, dass mit den derzeit aktuellen Modernisierungsvorhaben von Einzelhandelsflächen zwar eine Vergrößerung der Verkaufsfläche, nicht jedoch eine Ausweitung der angebotenen Sortimente einhergeht, lässt die Vermutung zu, dass diese Erweiterungen sich nicht nachteilig auf vorhandene Versorgungsstrukturen auswirken werden.

Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass aktuelle Erweiterungsabsichten vor allem eine Folge des demographischen Wandels sind. Die Einrichtung breiterer Flure und niedrigerer Regalsysteme in den Läden führen zu einer gewissen Ausweitung der Verkaufsflächen.

Im Übrigen wird auf die Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO verwiesen. Dieser ermächtigt bzw. verpflichtet die Plangeber geradezu dazu, im Falle von Bestandsüberplanungen vorhandenen Betrieben einen dynamischen Bestandsschutz zuzuerkennen, selbst wenn hierdurch Verkaufsflächen oberhalb der Vermutungsgrenze gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht werden.

Die von der IHK vermutete und angesprochene Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe ist ebenso kein eindeutiges Indiz für eine „klassische Großflächigkeit“ mit evtl. möglichen nachteiligen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auf bestehende Versorgungsstrukturen.

Da alle Einzelhandelsbetriebe ausschließlich über eigene Eingänge zu erreichen sind, eigene Kassenzonen aufweisen und baurechtlich eigenständig bzw. getrennt genehmigt wurden, werden die Voraussetzungen für eine Agglomeration im vorliegenden Falle nicht erfüllt. Alleine die gemeinsame Nutzung eines gemeinschaftlich organisierten Kundenparkplatzes führt noch nicht zur Einstufung der vier Fachmärkte als eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, welche bauordnungsrechtlich wie eine funktionale Einheit (Einkaufszentrum) mit den Auswirkungen der Großflächigkeit zu behandeln wären.

Insofern hält die Gemeinde an den bisherigen Festsetzungen zum dynamischen Bestandsschutz für diese beiden Flurstücke fest. In der Begründung und den gewählten textlichen Festsetzungen (§§ 2, 3, 4) wird ergänzend auf die Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO hingewiesen.

2. Nach § 3 der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a der Gemeinde Bockhorn soll Werksverkauf auf einer Fläche von bis zu 50 Prozent der Betriebsfläche (Grundstück bzw. Gebäudenutzfläche) zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass Verkaufsfläche eines Werksverkaufs der Betriebsfläche eines produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebes untergeordnet sein muss. Sollte der Werksverkauf z.B. 50 Prozent der Grundstücksfläche einnehmen, so kann nicht mehr davon gesprochen werden, dass dieser eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Zudem entsteht die Gefahr, dass sich der Werksverkauf zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft.

Hinsichtlich der Formulierung des § 3 des Satzungsentwurfs empfehlen wir daher, den Anteil des Werksverkaufs auf maximal 49 Prozent zu begrenzen und als Bezugsgröße die Geschossfläche des Hauptbetriebes zu verwenden. Gleichzeitig regen wir an, den Anteil auf einen deutlich niedrigeren Wert als 50 Prozent zu reduzieren. In der Planungspraxis empfiehlt es sich, eine Bandbreite zwischen einem Zehntel bis zu einem Drittel der Geschossfläche zu wählen (vgl. dazu: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.11.2013 - 7 D 97/12.NE).

Zu 2. Konkretisierung der Festsetzung zur Beschränkung der Verkaufsflächen für den sog. Werksverkauf:

Generell ist festzustellen, dass gem. § 3 der Satzung Einzelhandelsflächen für den sog. Werksverkauf bis max. 200 m² je Betrieb in den Gewerbegebieten zulässig sind. Ergänzend wird festgelegt, dass diese Einzelhandelsnutzung (Werksverkauf) der gewerblichen Hauptnutzung dienen und untergeordnet sein muss.

Zur Klarstellung der Regelung wird die textliche Festsetzung redaktionell überarbeitet:

- Die Begrenzung wird anstatt mit 50 % nun mit 49 % festgesetzt
- Als Bezugsgröße für die 49 % wird künftig die Geschossfläche des Hauptbetriebes festgesetzt.

Diese beiden Änderungen stellen lediglich redaktionelle Ergänzungen der bereits im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen dar und dienen der Konkretisierung derselben. Insofern erfordern diese redaktionellen Ergänzungen keine erneute Beteiligung.

Mit den nun gewählten Festsetzungen nämlich der absoluten Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 200 m² je Betrieb und der nachzuweisenden Unterordnung im Verhältnis zur Geschossfläche des Hauptbetriebes kann aus Sicht der Gemeinde im vollen Umfang den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen und unerwünschten Einzelhandelsausweitungen in diesem Gewerbegebiet begegnet werden.

3. Die Gemeinde Bockhorn begründet das o.g. Planvorhaben unter anderem damit, dass sie die Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet an die Vorgaben des Bockhorner Einzelhandelskonzeptes anpassen möchte. Die Bewertung des Erweiterungsvorhabens des Lebensmittel-Discounters erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes. Hierbei wurde jedoch bisher nicht geprüft, ob das Vorhaben regional verträglich ist. Mit Blick auf das Einzelhandelsgutachten stellen wir daher folgendes fest:

- 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 sollten.

- 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 Einzelhandelskonzept S. 80). Den nachfolgenden Untersuchungen wurde dieser Wert zugrunde gelegt.

Zu 3 Situation der Nahversorgung in Bockhorn und Nachweis der regionalen Verträglichkeit.

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.).

Durch die hier vorliegende Bauleitplanung soll aber vor allem die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches geschützt und der klassische gewerbliche Charakter im Plangebiet gestärkt werden.

Allerdings ist die Gemeinde auch gehalten, bestehenden Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einen gewissen, an den allgemeinen Markterfordernissen orientierten, Erweiterungsspielraum einzugestehen.

Dieser Verpflichtung (Schutz des Eigentums) kommt die Gemeinde mit den auf genehmigte Nutzungen anwendbaren dynamischen Bestandsschutz gem. § 4 der Satzung nach.

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.

In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass weitere in Bockhorn verortete Lebensmittelmärkte bereits erweitern bzw. unter Umständen beabsichtigen könnten, die Verkaufsfläche ihrer Märkte nach und nach ebenfalls zu erhöhen.

Diese Planungsperspektiven können auch für die Einzelhandels-situation in Bockhorn relevant werden.

Wir regen daher an, das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters im Rahmen eines Gutachtens auf die regionale Verträglichkeit zu prüfen.

Hierbei müssen insbesondere auch die schon bekannten zusätzlichen Erweiterungsvorhaben mit berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen für die beiden betroffenen Flurstücke beziehen sich lediglich auf Erweiterungen bereits genehmigter Nutzungen und ermöglichen keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimentsstruktur.

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung soll entgegen der Vermutung der IHK keine zusätzliche Möglichkeit für Neuansiedlungen bzw. unverträgliche Betriebserweiterungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs geschaffen, sondern derzeit planungsrechtlich zulässige Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Allerdings muss hierbei der entsprechende Bestandsschutz Berücksichtigung finden.

Da durch die hier vorliegende Bauleitplanung vornehmlich die Ausweitung des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unterbunden werden soll und die Planung lediglich geringfügige Erweiterungen i. S. des Bestandschutzes ermöglicht, erachtet die Gemeinde eine gutachterliche Überprüfung der regionalen Verträglichkeit der rein theoretisch zulässigen Erweiterungen der Verkaufsflächen als nicht notwendig.

Im Übrigen 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 Planänderung vorgetragen wurden.

4. In § 4 der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist folgende Formulierung gewählt: "Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Bockhorner Liste soll je Sortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden." Wir empfehlen hierbei auf die Formulierung "je Sortiment" zu verzichten. Würde jedes einzelne Randsortiment auf einer Fläche von 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche angeboten, so könnte in der Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente eine Verkaufsfläche entstehen, die über 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche läge.
5. In dem Einzelhandelsgutachten wird der Gemeinde Bockhorn ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Fachgeschäfte und (kleinere) Fachmärkte unter anderem in den Sortimenten Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren zugesprochen (vgl. Einzelhandelskonzept S.43 f). Dies deckt sich zum Teil mit den auf Flurstück 5/24 angestrebten Fachmarkt-Nutzungen.

Das Einzelhandelsgutachten gibt aber auch im Kapitel 6.3.2 für den Standortbereich Klinkerhof folgende Empfehlung: "Aufgrund des hohen Anteils der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Bockhorn ein restriktiver Umgang hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten vollzogen werden.

Zu 4. Redaktionelle Überarbeitung des § 4 der Satzung

Die textliche Festsetzung unter § 4 der Satzung wird entsprechend im Sinne einer Konkretisierung geändert. Die Formulierung 10 % je Sortiment wird zugunsten der Formulierung 10% für die Randsortimente geändert.

Zu 5. Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume:

Mit der vorliegenden Planung, welche die heute zulässige Entwicklung von Einzelhandelsflächen im Gebiet „Gewerbegebiet Klinkerhof“ zurück nimmt, verfolgt die Gemeinde das im Einzelhandelskonzept formulierte Ziel.

Durch die Planänderung wird künftig die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet restriktiv geregelt.

Die Regelungen der Änderungssatzung zum Flurstück 5/24 (Fachmärkte) beziehen sich nicht auf konkret beabsichtigte Erweiterungen, sondern berücksichtigen lediglich die Notwendigkeiten eines dynamischen Bestandsschutzes mit Festschreibung der genehmigten Nutzungen mit einem gewissen Erweiterungspotential.

Insofern verzichtet die Gemeinde auf eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsprüfung und sieht in der vorliegenden Planung eine maßgebliche Verbesserung für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber dem heutigen Zustand.

Vielmehr soll der Standortbereich Klinkerhof als Positivraum für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gelten".

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die für das Flurstück 5/24 geplanten Erweiterungsvorhaben dahingehend zu prüfen, ob durch die geplanten Erweiterungen negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Bockhorn zu erwarten wären.

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

Sollten Sie Fragen haben können Sie gerne Kontakt zu mir aufnehmen.
Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

Oldenburg, den 19.06.2014

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer