Gemeinde Bockhorn

Bebauungsplanes Nr. 72 "Verbrauchermarkt Urwaldstraße"

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

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom

18.12.2018 bis zum 25.01.2016

Bearbeitet: 11.02.2019

HWPlan – Stadtplanung Lindenstraße 39 26345 Bockhorn

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2018 – 25. /30.01.2019 (öffentliche Auslegung)

Während der öffentlichen Auslegung wurden 7 Stellungnahmen von Bürgern (teilw. unmittelbare Nachbarn) mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

Zusammenfassende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Name	Datum	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich
B 1	Thomas Siefjediers, Mühlenstraße 2, Bockhorn	03.01.2019	- Anbindung an die Urwaldstraße wird begrüßt -	 Verzicht auf eine Zufahrt zum Markt von der Steinhauser Straße, da der Konflikt verschärft wird. Verkehrsgerechter Ausbau der Erlenstraße als 2. Zu-/Abfahrt zum Markt. 	Vgl. B 1
B 2	Fritz Meiners (Anlieger)	09.01.2019	- Warum Einbeziehung des Grundstücks, Urwaldstr. 3	 Berücksichtigung Lärmschutz für Wohn- nutzung Einhaltung des Grenzabstandes 	Vgl. B 2
В3	Klaus Böttcher, Vor der Burg	17.01.2019	- Auswirkungen auf Ortsbild und das Wohnumfeld	 Verkehrsberuhigende Maßnahmen Verzicht auf eine Anbindung an die Stein hauser Straße Berücksichtigung örtlicher Gestaltungs merkmale aus der DE Ausbildung eines "Ehrenplatzes" mit Blutbuche 	Vgl. B 3
B 4	W. A. Janßen, Fichtenstraße	21.01.2019	- Hinweise zu Defiziten im Bock- horner Verkehrsnetz für Rad- fahrer, Behinderte etc.	Konkrete Umbauvorschläge werden benannt	Vgl. B 4
B 5	Fam. Wenzel, Erlenstraße.	23.01.2019	- Beeinträchtigungen durch Gebäudehöhe und Lärm	Zwingende Einhaltung der Immissions- schutzrechtlichen Vorgaben für ein WA	Vgl. B 5

В 6	Hotel Friesische Wehde	25.01.2019	 Lärmquellen (Anlieferung, Kühlung und Lüftung) bergen Kofliktpotential gegenüber den Hotelzimmern Widersprüchliche Aussage bzgl. der Zufahrt über die Erlenstraße 	 Detailliertere Ausführungen zum Immissionsschutz werden gewünscht. Beschränkung der Anlieferungszeiten auf 8.00 – 20.00 Uhr. Einbeziehung der Grundstücke Steinhauser Nr. 2 und 4 Prüfung alternativer Anlieferungszonen 	Vgl. B6-
В7	Paul Weber, An der Eschweide	29.01.2019	-	 Verzicht auf Kundenzufahrt von Steinhauserr Straße Ausbau der ZU-/Abfahrt zur Urwaldstraße mit drei Fahrspuren (2 raus 1, 1 rein) Beibehaltung einer Kundenzufahrt über die Erlenstraße und entsprechender Ausbau der Erlenstraße 	Vgl. B7

Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen der Bürger mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet; vgl. hierzu unten stehende Vorschläge, rechte Spalte

B1; Thomas Siefjediers, vom 03.01.2019	Anregungen/Hinweise
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 03.01.2019
Sehr geehrter Bürgermeister, Herr Andreas Meinen, sehr geehrte Damen und Herren,	
gegen den am Montag, 17. Dezember bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 72, Verbrauchermarkt Urwaldstraße, möchte ich folgende Einwände vorbringen: Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	
 10. Bereiche für Ein-/Ausfahrten 10.1 Im gekennzeichneten Bereich ist die Anlage einer Ein-und Ausfahrt zur Urwaldstraße zulässig. Dazu: Durch Schaffung einer zusätzlichen Zu-und Abfahrt auf die Urwaldstraße, kann die Gesamtsituation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden. 	1. Diese zusätzliche Anbindung an die Urwaldstraße stellt eine maßgebliche Voraussetzung für die Umsetzung des angestrebten Konzeptes dar und ist unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten und in Anbetracht der Gesamtsituation unverzichtbarer Bestandteil der Planung.
10.2 Im gekennzeichneten Bereich an der Steinhauser Straße ist lediglich eine Zufahrt zulässig. Ausfahrten zur Steinhauser Straße sind unzulässig. Einwand: Im Knotenpunktbereich Steinhauser Straße/Lange Straße verschlechtern sich die Qualitätsstufen der ausfahrenden Ströme aus der Langen Straße. Der Knotenpunkt stellt sich somit nur sehr eingeschränkt leistungsfähig dar. Die Wartezeiten liegen zwischen knapp 1 bis 1 ½ Minuten. Auch die zu erwartenden Staulängen steigen deutlich auf über 50 Meter an. Es bedeutet jedoch auch, dass die Staulängen teilweise über das ausgegebene Maß hinaus ansteigen können. Im Hinblick auf den Fußgänger- und Radverkehr ist es jetzt schon ein Unfallschwerpunkt.	2. Die Beibehaltung der Zufahrtsmöglichkeit von der Steinhauser Straße ist aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin erforderlich. Im Übrigen wurde die Verträglichkeit dieser Anbindung gutachterlich bestätigt. Durch die zusätzliche Anbindung über die Urwaldstraße werden aus Richtung Zetel kommende Kunden bereits vorher auf den Kundenparkplatz geleitet und es entsteht gegenüber dem heutigen Zustand zumindest keine Zunahme an Abbiegeverkehren von der Steinhauser Straße Richtung Marktgelände. Insofern tritt durch diese Zufahrt keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo ein.

Dieser wurde bei der Verkehrsuntersuchung nicht mit berücksichtig. Eine Zufahrt zum Verbrauchermarkt ist aus meiner Sicht nicht angemessen

Um die allgemeine Verkehrssituation zu verbessern, im Hinblick auf den Fußgänger und Radverkehr, kann, bei einem geplanten Umbau des Knotenpunkts Steinhauser Straße/Lange Straße, die straßenbegleitenden Nebenanlagen richtlinienkonform ausgestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität für den Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

10.3 Über die Erlenstraße sind zum Sondergebiet lediglich zu- und abfahrende Verkehre von Mitarbeitern bzw. für die Anlieferung mit LKW, 7,5 to zulässig.

Einwand:

Die Erlenstraße, (Gemeinde Straße), an der die heutige Zu-und Abfahrt des Verbrauchermarktes anbindet, ist gemäß der RASt 06 auszubauen, dass diese den Besucher und Anlieferungsverkehr aufnehmen kann und somit zur Entlastung der Verkehrssituation der Lange Straße beiträgt.

Fazit und Empfehlung:

Ein Verkehrssicherheitsaudit kann Defizite in der Straßenverkehrsplanungen aufzeigen und der Verkehrssicherheit einen höheren Stellenwert geben. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 72 habe ich sehr viele Einwände aufgezeigt, die aus meiner Sicht die Beauftragung eines Sicherheitsaudit unerlässlich machen.

Bockhorn, 03.01.2019

Der Ausbaustandard der vorhandenen Nebenanlagen wird durch den Neubau des Marktes nicht verändert; insofern steht eine Umgestaltung dieser Anlagen in diesem Abschnitt zur Zeit nicht zur Diskussion.

3. Die Erlenstraße wurde ursprünglich als Anliegerstraße für das dahinterliegende Wohnquartier ausgebaut. Die zwischenzeitliche Mit-Nutzung als Zufahrt zum Kundenparkplatz stellte eigentlich nur eine Notlösung dar, um die marktverursachten Verkehre abwickeln zu können. Mit der nun geplanten neuen ZU-/Ausfahrt an der Urwaldstraße entfällt diese Notwendigkeit und die Erlenstraße kann entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend weiter genutzt werden.

Fazit:

Der Gemeinde sind die aufgeführten verkehrsspezifischen Sachverhalte bekannt und sie hatte deshalb im Zuge der anstehenden Bauleitplanung eine gutachterliche Untersuchung der Verträglichkeit und der Auswirkungen gefordert.

Im Ergebnis wurde in dieser Untersuchung nachgewiesen, dass es weder zu einer signifikanten Zunahme der Verkehre kommen wird und dass dem Verkehr mit dem verfolgten Konzept (neue Anbindung an die Urwaldstraße) entsprochen werden kann. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass solch integrierten und zentral belegenen Standorte zwar einerseits das Zentrum stärken andererseits aber auch Verkehr ins Zentrum ziehen.

In der Gesamtbewertung räumt die Gemeinde der Zentralität mit ihrer positiven Ausstrahlung den Vorrang gegenüber damit einhergehenden Verkehrsbelastungen ein.

Im Übrigen wird diese Sichtweise von der IHK gestützt, aber auch weder die Polizei noch die Landesbehörde für Verkehr und Straßenbau sehen in der Modernisierung des Standortes und der daraus resultierenden modifizierten Verkehrsführung eine unzumutbare Belastung für das innerörtliche Verkehrsgeschehen.

B2; Fritz Meiners vom 09.01.2019

Originalstellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer des Grundstückes Flurstück 287/9, Flur 15, Größe 807 m², (nicht wie im Bebauungsplan 72 angegeben 803 m²) Bockhorn Urwaldstraße 3 ist mir unerklärlich, warum diese Fläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, ohne dass diesbezüglich mit mir Absprachen getroffen wurden.

Bei dem auf dem Grundstück befindlichem Gebäude handelt es sich um ein Wohnund Geschäftshaus. Im 1. Stock befinden sich zwei Wohneinheiten und das Erdgeschoß wird derzeit noch als Notar- und Anwaltskanzlei genutzt. Nach Ablauf des Mietvertrages sollen diese Räumlichkeiten auch wieder als Wohneinheiten genutzt werden.

In der Vergangenheit kam es fortlaufend zu Beschwerden und Kündigungen der Mietverträge. Einziger Grund waren immer wieder die lauten Geräusche durch die An- und Ablieferung der Waren an der südwestlichen Seite mit Kühlfahrzeugen und das laufende Be- und Entladen der Rollcontainer an unserer rückwärtigen Grundstücksgrenze. Diese Waren werden zwar bisher über die Erlenstraße angeliefert, aber bis an unsere Grundstücksgrenze geschoben. Dort wird auch laufend Leergut gelagert. Hierzu verweise ich auch auf Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72, wo die Beschwerden der Anwohner (Urwaldstr. 3) genannt sind.

In Ziffer 4.4 (letzter Abs.) wird ausgesagt, dass durch die Schaffung einer zusätzlichen Zu- u. Abfahrt von der Urwaldstraße eine Verbesserung der Gesamtsituation gegenüber dem heutigen Zustand erreicht wird. Dieses geht jedoch voll zu Lasten meines Grundstückes Urwaldstr. 3.

Anregungen/Hinweise

Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 09.01.2019:

Bauleitpläne sind generell gem. § 1 BauGB ungeachtet der konkreten Eigentumsverhältnisse entsprechend der beabsichtigten Ziele zur Erlangung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung aufzustellen.

Im vorliegenden Fall verweist die Gemeinde zudem auf Gespräche zwischen der Bünting Gruppe und dem Eigentümer im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens. Insofern dürften dem unmittelbaren Anlieger die Sachverhalte und die Entwicklungsziele bekannt gewesen sein.

Die Einbeziehung des Grundstücks dient einerseits der Klarstellung der Zuordnung der Nutzungsarten und entspricht andererseits den dort real ausgeübten und durch die Historie belegbaren Nutzungen.

Sowohl die Lage an der Ausfallstraße Richtung Zetel, die Nutzungen im Umfeld des Zentrums und die Historie als auch die Nutzung als Wohn-/Geschäftshaus entsprechen der planerischen Zielsetzung und bedingen die Festsetzung eines Mischgebietes für das Grundstück ein Mischgebiet festzusetzen.

Durch die Neuorganisation des Verbrauchermarktes und dem geänderten Standort kann diesen genannten Problemlagen wirkungsvoll begegnet werden.

Im Übrigen kommt dem betroffenen Grundstück, egal mit oder ohne Bebauungsplan, der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu. Wird diesen Schutzansprüche in Folge von Handlungen des Nachbarn nicht entsprochen, so sind solche Störungen der Bauordnungsbehörde bzw. dem Gewerbeaufsichtsamt anzuzeigen. Nachfolgend können diese Sachverhalte dann auf Grundlage der bestehenden Rechtsverhältnisse und unter Anwendung entsprechender Normen (TA Lärm) einer objektiven Prüfung unterzogen und ggfs. Unterlassungen angeordnet werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen in Folge der Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der neuen Zu-/Abfahrt an der Urwaldstraße wurden mittels schalltechnischer Untersuchung gem. den üblichen Regelwerken gutachterlich untersucht.

Hinzu kommt die Belieferung der Fleischereiabteilung über die Urwaldstraße mit den damit verbundenen Fahr-/ Lade - und Kühlgeräuschen (Ladeverkehr ab 6 .00 Uhr). Weiterhin ist unvermeidbar, dass ein solcher Parkplatz auch außerhalb der Geschäftszeiten befahren wird und dadurch Lärm entsteht. Aufgrund dieser geplanten Verkehrssituation fordere ich für die nordwestliche und südwestliche Grundstücksgrenze meines Grundstückes eine 4 Meter hohe Lärmschutzwand. Die Höhe ist erforderlich, da mein Grundstück im hinteren Bereich ca. 0,75 m höher liegt als das Grundstück des geplanten Combi- Marktes.

Da die Lärmschutzwand aber laut Aussage eines Bausachverständigen für das obere Stockwerk meines Gebäudes nicht ausreicht, fordere ich zusätzlich dafür entsprechende Schallschutzfenster, damit die Bewohner bestmöglich gegen Lärm geschützt sind.

Hinsichtlich der grenznahen Bebauung des Verbrauchermarktes ist im Vorentwurf des Lageplanes und im Bebauungsplan Nr. 72 ein Abstandsmaß von 3,0 Meter zu den Grenzen der angrenzenden Wohnbebauung und zu dem Grundstück Urwaldstr. 3 dargestellt.

Hierbei handelt es sich um das Mindestmaß gem. Niedersächsischer Bauordnung (NbauO).

Das tatsächlich erforderliche Abstandsmaß ergibt sich aus der Gebäudehöhe x 0,5, also bei der geplanten Höhe von 7,50 m ist ein Grenzabstand von 3,75 m erforderlich.

Bei der Genehmigung und Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 72 bitte ich Sie, meine Forderungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

Im Ergebnis konnte die Einhaltung der Orientierungs-/Richtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm am Gebäude Urwaldstraße 3 sowohl an einem im EG als auch im 1. OG gewählten Immissionspunkt nachgewiesen werden. Die Richtwerte werden um 3 bzw. 4 db (A) unterschritten.

Darüber hinaus wurde dort eine spezielle Einzelpunktberechnung im Hinblick auf die Belastung durch ein-und ausfahrende KFZ in der Spitzenstunde vorgenommen. Auch hier kann bei einem Schallimmissionspegel von unter 50 db(A) die Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Insofern ergeben sich weder Anhaltspunkte zur Notwendigkeit der Festsetzung einer Lärmschutzwand an dieser Stelle noch zum Einbau von Schallschutzfenstern. Somit verzichtet die Gemeinde im Bebauungsplan, unabhängig von evtl. noch freiwillig zu treffenden Vereinbarungen der Nachbarn untereinander, von Festsetzungen zum aktiven bzw. Schallschutz.

Der Bebauungsplan setzt unabhängig von der Gebäudeplanung die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrenzen fest und entspricht somit dem nach NBauO erforderlichem Mindestabstand. Auch die maximal festgesetzte Gebäudehöhe von 7,50 m stellt lediglich einen Maximalwert dar; dieser Wert kann natürlich nur im Falle der Einhaltung des Grenzabstandes von ½ h realisiert werden.

Nach den vorliegenden Gebäudeplanungen erreicht das Gebäude im Bereich der relevanten Grundstücksgrenze zum Nachbarn eine Höher von 6,0 m und kann somit in einem Abstand von 3,0 Metern realisiert werden.

Die etwas großzügigere Festsetzung der Gebäudehöhe trägt dem Aspekt der Ausbildung einer Attika über dem Eingangstrakt Rechnung.

Abwägungsergebnis:

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl bzgl. Einbeziehung des Grundstücks, als auch den Immissionsschutz- und den bauordnungsrechtlichen Aspekten (Grenzabstand) entsprechen. Die vorgetragenen Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Festsetzungen.

B3; Klaus Böttcher vom 17.01.2019

Anregungen/Hinweise

Originalstellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zur Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn lege ich als Anlage Anmerkungen und Vorschläge zu dieser Planung vor. Ich bitte um Prüfung und ggf. um entsprechende Änderung des Planes.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 72 und zur Auswirkung der Baumaßnahme auf das Ortsbild/die innerörtliche Landschaftsgestaltung, insbesondere auf

- 1. das dörfliche Wohnumfeld und die Gestattung der Verkehrswege,
- die Erhaltung und Gestaltung d\u00f6rflicher Bausubstanz mit ortsbildpr\u00e4gendem Charakter und
- 3. die Anlage und Gestaltung innerörtlicher Grünflächen.

Zu 1.

Wegen der Lage des geplanten Verbrauchermarkt- Neubaues als Ersatz für den am gleichen Platz vorhandenen Markt, der in der Mitte des 20. Jh. aus einem privaten Verbrauchermarkt an seinem derzeitigen Standort unmittelbar im Ortszentrum am zentralen Verkehrsknotenpunkt der Gemeinde Bockhorn entstanden ist, hat diese Baumaßnahme unmittelbare Auswirkungen auf das Verhalten und die Lebensqualität der Bockhorner Bevölkerung. Das Verhalten der Bevölkerung wird nicht nur durch höhere kommerzielle Attraktivität einer neuen Verkaufseinrichtung beeinflusst, sondern auch durch den leichten und ungefährdeten Zugang (die Verkehrsanbindung) und die äußere dem Dorfumfeld angemessene Gestaltung der Gewerbefläche.

Die Verkehrsanbindung und Zugänglichkeit erscheint im vorgeschlagenen Entwurf nicht zufriedenstellend, wäre aber vermutlich nur mit erheblichem, großzügigem städtebaulichen Aufwand zufriedenstellender zu realisieren. Die frühere, wenig vorausschauende Bockhorner Straßenplanung setzt kaum zu überwindende Grenzen. Alle drei in der derzeitigen Planung vorgesehenen Zu - und Ausfahrten (von der Urwaldstraße - neu - , von der Steinhauser Straße/Am Markt in Verlängerung der Langestraße vorhanden - und von der Erlenstraße, einem sehr engen Siedlungszugang - vorhanden) münden in mehr oder weniger stark frequentierte Durchgangstraßen,

die die Bockhorner - ob motorisiert, zu Rad oder zu Fuß - aus allen Richtungen queren

Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 17.01.2019:

Die Einschätzung, dass diese Planung Auswirkungen auf den Verkehr, die Ortsgestalt und die Gestaltung innerörtlicher Grünflächen nach sich zieht wird seitens der Gemeinde geteilt.

Allerdings erwartet die Gemeinde mit Ansiedlung und Sicherung des Verbrauchermarktes im Zentrum positive Effekte auf das Gefüge im Ort. Solchen Frequenzbringer kommt eine maßgebliche Bedeutung zur Belebung des Einzelhandels im Ortszentrum zu und begünstigt somit auch die Attraktivität der Langen Straße als merkantiles Zentrum der Ortschaft.

ZU 1:

Solch eine zentrale Standortentwicklung erfordert im Gegensatz zu einer Ansiedlung solch einer Verkaufsstätte auf der "grünen Wiese" selbstverständlich diverse Kompromisse. So sind Verkehrsbeziehungen aufgrund ihrer Dichte sensibler und erfordern in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit eine etwas differenzierte Auseinandersetzung mit diesem Thema.

Nicht zuletzt in Erkenntnis dieser Sachverhalte hatte die Gemeinde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine gutachterliche Betrachtung der aktuellen und der künftigen Verkehrssituation vom Bauherren verlangt.

Nach dieser umfangreichen Untersuchung wird dem Vorhaben mit seinen geplanten verkehrlichen Anbindungspunkten eine Verträglichkeit attestiert. Alle Knotenpunkte erhalten ihre Leistungs- und Funktionsfähigkeit, wenn gleich anzumerken wäre, dass sich Reisezeiten und Aufstelllängen an den beiden Kotenpunkten (Urwaldstraße/Am Markt und Lange Straße/Steinhauser Straße) in einem erträglichen Maße erhöhen werden. Allerdings bleibt auch anzumerken, dass mit Modernisierung des Markt-Standortes nicht zwangsläufig eine signifikante Zunahme der Verkehre zu erwarten ist.

müssen. Um an diesen Verkehrsknotenpunkt das Verhalten aller Verkehrsteilnehmer positiv zu beeinflussen und so die Lebensqualität zu verbessern, sollten verkehrsberuhigende Maßnahmen im näheren Umfeld durchgeführt werden (Vorfahrtregelungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Trennung der gegenläufigen Verkehrsströme durch 'Rettungsinseln', sowie Fuß- und Radwegquerungen in angemessener Nähe der Zu - und Ausfahrten).

Der einzige Ausweg aus dem Verkehrsdilemma am Knotenpunkt Steinhauser Staße/Am Markt ist die Beseitigung der allgemeinen Zu- und Ausfahrt gegenüber der Einmündung der Langestraße. An dieser Stelle könnte eine schmalere, allgemein abgesperrte Zufahrt für Notverkehr (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) erhalten blei ben.

Der Hauptzu- und -ausgang für Benutzer und Lieferverkehr sollte an der Urwaldstraße, ca. 8 m nach Osten verschoben hergestellt werden. Der Lieferverkehr zum hinteren Bereich des Verbrauchermarktes könnte so geradeaus parallel zum Eingangsbereich über die Parkfläche geführt werden. Die Parkplatzaufteilung wäre dieser neuen Streckenführung anzupassen. Ein Verlust an Stellplätzen ist durch diese Maßnahme nicht zu erwarten; zudem liegt gegenüber dieser Zufahrt auf der anderen Straßenseite der Urwaldstraße eine weitere, gemeindeeigene Parkfläche sowie gegenüber der Straßeneinmündung der Parkbereich auf dem Marktplatz.

Zu 2.

Die Erhaltung und Gestaltung dörflicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter war - und sollte auch weiterhin sein - ein Ziel der vom Land geförderten Dorferneuerung, der sich auch die Gemeinde Bockhorn 2003 für den innerörtlichen Bereich angeschlossen hatte. Dazu gehört auch die Erhaltung und Gestaltung dörflicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter. Der gesamte Bereich des Ortszentrums, auch der durch den B-Plan 72 betroffene, liegt innerhalb der damals gezogenen Grenzen der Dorferneuerungsplanung. Dazu gehört die gesamte Urwaldstraße bis zum Kreisverkehr mit ihren noch erhaltenen Bürgerhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jh. und deren teilweise großen Bäumen in ihren Gärten und Vorgärten, die in den Katalog der siedlungsökologischen Maßnahmen aufgenommen wurden. Dazu gehören auch die beiden Baudenkmäler im Bereich der Steinhauser/Langestraße, das spätbarocke ehemalige Kaufhaus am Marktplatz und der gesamte Bereich der spätmittelalterlichen Kirche St. Cosmas und Damian.

Durch die Baumaßnahmen des B-Planes 72 wird der offene Zentralbereich des Ortes

Somit rechtfertigt diese Maßnahme zur Stärkung des Zentrums nicht die Forderung nach einen kompletten Umbau der Verkehrsanlagen im Bereich Am Markt und Steinhauser Straße.

Mi der Sicherung des zentral belegenen Einzelhandels- Standortes trägt die Gemeinde indirekt durch Vermeidung von motorisiertem Verkehr zu einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Ortskern bei.

Der Standort zeichnet sich durch seine hervorragende Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger aus.

Der überwiegende Teil der Lieferverkehre wird den Standort künftig über die Steinhauser Straße anfahren und in die Lieferzone zurück setzen; die Ausfahrt hingegen ist über die Anbindung an die Urwaldstraße vorgesehen.

Die neue Ein-/Ausfahrt zur Urwaldstraße wurde bewusst möglichst weit Richtung Nordwesten gelegt, um so ausreichend Abstand zum Einmündungsbereich Urwaldstraße/ Am Markt zu bekommen

Zu 2.:

Diese Hinweise auf Empfehlungen aus der Dorferneuerung und zur Siedlungsgeschichte werden zur Kenntnis genommen.

bis zur Kirche von Nordwesten nach Südosten als offene Fläche - Kirchvorplatz, Marktplatz mit der Straße Am Markt und die offene Parkfläche vor dem neuen Verbrauchmarkte - um fast ein Drittel vergrößert. Letztere sollte mit den Zielen der Dorferneuerung korrelierenden Gestaltungsmaßnahmen den dörflichen Charakter des Wehdeortes fördern. Die Bauweise und Außengestaltung der Gebäude an der Urwaldstraße entspricht dem bürgerlichen Geschmack der Jahrhundertwende und des frühen 20. Jh. – außen überwiegend weiß verputzt. Im Rückbereich des überplanten Gebietes sowie an Markt- und Kirchvorplatz dominiert das sichtbare Ziegelmauerwerk. Das neue Marktgebäude sollte in seiner Außengestaltung diese beiden Fassadenarten und die landschaftstypischen Dachgestaltungen (Sattel oder Walm, ggf nur an den Dachkanten) aufgreifen, und zur Belebung des Ortsbildes sollten die Fassadenflächen strukturiert werden. Ein "dunkelbrauner massiger Klotz" wäre keine Bereicherung des Ortsbildes.

Weiterhin könnte durch Wand- oder gar Dachbegrünung der Grünanteil im Ortsbild erhöht werden. Das gilt auch für die Schallschutzbauten für die Schallabschirmung der angrenzenden Gebäude. Hier wären jedoch auch voluminöse dichte Hecken zweckmäßig (s. u.).

Zu 3.

Anlage, Gestaltung und Vernetzung innerörtlicher Grünflächen und Grünzüge sowie die landschaftsgerechte Eingrünung des Dorfes sind weitere Ziele der Dorferneuerung. Hier bieten sich auf der neuen Freifläche im Rahmen des B-Planes 72 eine Reihe gestalterischer Möglichkeiten, mit denen der großzügige Zentralbereich des Ortes aufgewertet werden und lebenswerter gemacht werden könnte.

Die planerisch angedachten Baumsetzungen und Heckenstreifen sind positiv zu bewerten. sollten aber in ihrer orts- und landschaftstypischen Gestaltung spezifiziert werden: Die bereits vorgesehenen Baumarten Ahorn - hier der regionaltypische Feldahorn - und Eberesche sollten gegebenenfalls noch durch Esche und Erle ergänzt werden. Eichen und Birken sollten nicht gepflanzt werden, da diese Arten in Bockhorn bereits zahlreich vertreten sind. Die Anzahl, je ein Baum auf zehn Stellplätze, erscheint angemessen, um genügend Stellplätze und Fahrfläche zu erhalten. Die Pflanzflächen (Bodenscheiben) sollten offen bleiben oder mit Kleinstrauchwerk ausgefüllt, der angemessen tiefe Bodenaushub mit humusreicher Pflanzerde aufgefüllt und durch Einbringung von Drainagerohren die Bewässerung ermöglicht werden.

Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit die durch frühere Bebauung stark verdichteten Bodenschichten durchstoßen. Ebenfalls wäre eine 10 bis 20 cm über das

Richtig ist, dass mit Wegnahme des Eckgebäudes der Einmündungsbereich der Urwaldstraße/Am Markt ein neues Raumgefüge erfahren wird.

Diesem Aspekt möchte die Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung durch Festsetzung einer randlichen Heckenpflanzung begegnen. Ferner besteht die Überlegung, dieser Ecksituation durch eine Skulptur und eine entsprechende Anordnung von Beleuchtungskörpern eine Einfassung bzw. Identität zu geben.

Auch die Errichtung eines Buswartehäuschens mit seitlich angeordneten Bänken vor der Heckenpflanzung unterstützt die "Zentralität" des Ortes.

Im Übrigen entspricht diese nun verfolgte Situation der ursprünglichen Raumwirkung mit der ehemaligen "Huchtingschen Hofstelle".

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet die Gemeinde im vorliegenden Fall bewusst, da dieses neue Marktgebäude mit seinen klaren und modernen Gestaltungselementen nicht nur die Funktion widerspiegelt, sondern auch in Spannung zu den traditionellen Gebäudeformen treten kann. Solche eine klare Formensprache ist ehrlicher und verhindert bemüht wirkende Gestaltungsversuche durch nicht begründbare und lediglich angedeutet Dächer ("Scheindächer").

Zu 3.:

Der Bebauungsplan setzt ein Mindestmaß an Begrünung mit heimischen Laubbäumen fest. Hierbei wird auf bei solchen Maßnahmen bewährte Arten zurückgegriffen.

Die Stieleiche zeichnet sich hierbei durch lange Phasen mit Laubkleid aus und wirkt auch noch weit in den Herbst hinein auflockernd.

Da die landschaftgärtnerischen Arbeiten von erfahrenen Fachfirmen ausgeführt werden, kann die Qualität der Ausführung unterstellt werden.

Parkplatzniveau herausragende Kantsteineinfassung sinnvoll, da so die Reinerhaltung der Parkfläche er leichtert würde. Den Bäumen sollte für eine volle und üppige Kronenausbildung Zeit gelassen werden, bevor sie im angemessenen Umfang durch Schnitt gepflegt werden. Die Gestaltung der Randbereiche zur Urwaldstraße und Steinhauser Staße/Am Markt durch Hecken ist wünschenswert. Diese sollten voluminös und in Abschnitten unterschiedlich, bis zu mannshoch sein. Um diesen Hecken einen regionaltypischen Charakter zu geben, sollten als Heckenpflanzen Hainbuchen, gegebenenfalls durchsetzt mit Rankrosen, aber keine Rhododendren, als zwar weit verbreitete aber nicht heimische Pflanzen, eingesetzt werden. Der landschaftstypische Heckencharakter (Feldhecken!) würde so im Ortszentrum repräsentiert.

Für die Gestaltung des Randbereiches der Straßenecke Am Markt/Urwaldstraße wird vorgeschlagen, nicht der Vorgabe des B-Planes 72 zu folgen, sondern hier einen Bezug zur Bockhorner Historie herzustellen. Der Ziegeleiindustrie mit ihrer Blütezeit im ausgehenden 19. und der ersten Hälfte des 20. Jh. ist durch die ZiegeleiarbeiterPlastik gegenüber auf dem Marktplatz genügend Ehrerbietung gezollt worden. Bockhorner Geschichte ist nicht nur Ziegeleigeschichte. Sie reicht viel weiter in die Vergangenheit zurück und wird durch den Ortsnamen öffentlich. Es ist die Geschichte eines Handelsplatzes an frühzeitlichen Fernverkehrswegen (Friesische Heerstraße), der auf einer Geestanhöhe am Rand des Küstenmoores im baumbestandenen Gelände; mit für die damalige Vegetationsentwicklung erstaunlichen Buchen, die zu dieser Zeit auch in den germanischen Norden vorrückten. Dieser frühen Vegetation könnte durch Pflanzung einer "Erinnerungsbuche" aus Anlass der ersten Namensnennung des Wehdeortes vor 800 Jahren 2020 ein Ehrenplatz dauernd geschaffen werden. Zu erinnern ist auch daran, dass annähernd an gleicher Stelle auf dem früheren Huchting'schen Hof bis in die Mitte des 20. Jh. eine starke Blutbuche gestanden hat (s. Anlagen 1 u. 2). Das war eine in der "Perlenkette" gleicher großer und repräsentativer Gehölze entlang der Urwaldstraße und der Langestraße. Heute Leben davon nur noch vier. Die Blutbuchen an der Straße am Markt sollten auf jeden Fall erhalten bleiben, besser gepflegt werden und ggfs. durch Vergrößerung und Ausgestaltung des jeweiligen Pflanzbereichs, wie für die Bäume vor dem neuen Verbrauchermarkt vorgeschlagen. Die Ausgestaltung eines Bockhorner Ehrenplatzes sollte mit einem Metallzaun, möglicherweise im Stil des Zaunes, wie er auf der Anlage 2 gezeigt wird zur Straßenecke hin abgegrenzt werden. Die Strauchbepflanzung um den Baum sollte mit Ilex (Stechpalmen) erfolgen; ebenfalls eine landschaftstypische Pflanze in Wald und Busch der Friesischen Wehde.

Durchaus vorstellbar wäre die Pflanzung einer Rotbuche im Eckbereich unter Beachtung der Sichtverhältnisse und der Verkehrssicherheit als Reminiszenz an die Ortsgeschichte.

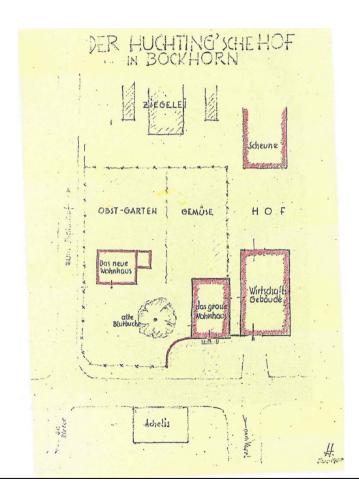
Allerdings kann die Gemeinde solche gestalterischen Details im Bebauungsplan in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht festschreiben.

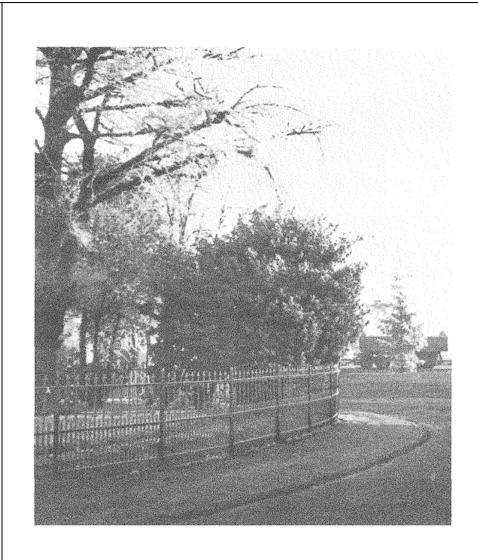
 $\label{thm:continuous} \mbox{Die Gemeinde wird diese Vorschläge zu Gestaltung} \ \ \mbox{an den Bauherren weitergeben}.$

Diese Anlage mit einem bereits bei der Pflanzung stärkeren Baum könnte durch Spenden von Bockhorner Bürgern finanziert werden, die auf einer Widmungsplatte neben dem Anlass für die Errichtung dieser Anlage auch erwähnt werden.

So würde an dieser Straßenecke mitten im Ort Bockhorn ein Symbol für die "Böken Hörn" entstehen.

Böttcher





regungen/Hinweise wägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 21.01.2019:
gegen der Auffassung des Bürgers beleuchtet das "Verkehrsgutachten" durchaus Ausgangslage für alle Verkehrsteilnehmer, leitet daraus wünschenswerte ndlungsbedarfe ab, überprüft deren Umsetzungsmöglichkeiten und deren gemessenheit im Hinblick auf die Modernisierung des Markt-Standortes. der war es Aufgabe der beauftragten Untersuchung noch Zielrichtung der meinde ein umfassendes Verkehrskonzept für die gesamte Ortschaft mit all ihren zulänglichkeiten im Hinblick auf sichere, barrierefreie und die optimierte gestaltung der Nebenanlagen zu erstellen. se in der Sache richtigen und wichtigen Hinweise nimmt die Gemeinde zur antnis und wird diese zu gegebener Zeit im zuständigen Fachausschuss zur sprache bringen. erdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zum derzeitigen Zeitpunkt er Vielzahl der Vorschläge aus Platzgründen bzw. aus ökonomischer Sicht nicht als setzungsfähig eingeschätzt werden können.
nd ger de me sul sge se int ssp erc e v

4. Die Urwaldstraße ist durch die Umgehungsstraße entlastet worden, daher ist

ein Rückbau mit einem den Vorschiften entsprechenden Ausbau einer untergeordneten Straße dringend erforderlich.

Die Rosenstraße ist zu öffnen um den Verkehr im Quartier in Richtung Zetel, Neuenburg und Varel den Umweg durch den Ort (Urwaldstraße) zu unterbinden.

Die von mir aufgezeigten Mängel an der Verkehrsführung im Ortskern sollte auch den Umweltschutz, dem Tourismus und vor allen den Bürgerinnen und Bürger geschuldet sein. Wir alle müssen in die Pflicht genommen werden, dass durch Minimierung des Verkehrs mit Verbrennungsmotoren Co2, Stickoxyde und Feinstaub nicht erzeugt werden.

Die Demografie sollte in der Verwaltung und in den Ratsgremien in Zukunft mehr Gewicht beigemessen werden.

Mir ist klar, dass das Baurecht für den Kombimarkt mit der Verkehrsführung nicht betroffen ist. Aber der BBauplan der vom Rat genehmigt wird hat sehr wohl diese Aspekte zu berücksichtigen. Die gewählten Vertreter sind nicht der Partei sondern Ihren Wählern verpflichtet.

Es darf und kann nicht sein, dass bei Investoren nur das Eigenwohl Vorrang hat, sie sollten auch für die Infrastruktur (wenn es gesetzliche Möglichkeiten gibt) finanziell mit in die Pflicht genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ergebnis der Abwägung:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Sachverhalte würden die Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl in räumlicher als auch inhaltlicher Sicht überfordern und wären weiterführend im Fachausschuss zu behandeln.

B5; Hilke und Klaus Wenzel, 23.01.2019	Anregungen/Hinweise
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 23.01.2019:
Sehr geehrte Damen / Herren,	
zur obigen Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:	
Als Eigentümer und Bewohner des Hauses der Erlenstraße 1 befürchten wir Beeinträchtigungen hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhen (Planung Punkt 4, textliche Festsetzung). Weiterhin ist eine hohe Schallimmission aus der Anlieferungszone, sowie der Kühlund Lüftungsaggregate, bez. Pressen für Restmaterial zu erwarten.	Die Gebäudehöhen halten die erforderlichen Abstände von 3,0 m zur Erlenstraße ein. Zusammen mit der Wegeparzelle und dem Vorgarten des Gebäudes Erlenstraße 1 ergibt sich ein Abstand von insgesamt 14,0 Metern zwischen den beiden Gebäuden. Insofern können Störungen diesbezüglich ausgeschlossen werden.
Lt. Bauleitplanung Seite 14 wird für die Erlenstraße 1, Immissionsort 1, als real ausgeübte Nutzung (Wohnen) der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zuerkannt. Hier erwarten wir volle Einhaltung.	Die Einhaltung des Schutzanspruches für ein Allgemeines Wohngebiet konnte durch das vorliegende Gutachten zur Bauleitplanung nachgewiesen werden. Im Zuge der Bauantragstellung und des späteren Betriebs des Verbrauchermarktes ist der Betreiber verpflichtet die Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte einzuhalten
Als Nachbarn wünschen wir Einbindung bei weiteren Planungsmaßnahmen durch Investoren und allen weiteren Beteiligten.	und ggfs. nachzuweisen.
Mit freundlichen Grüßen	
PS: Bei genauer Betrachtung wäre es vorteilhafter, Gebäude und Parkplätze an jetziger Stelle zu belassen. Die Anlieferung könnte dann Am Markt, Ecke Urwaldstraße erfolgen. Dieses birgt weniger Konfliktsituationen in Anbetracht der Wohnbebauung, sowie auch dem Hotel in der Erlenstraße.	Die vorliegende Flächendisposition stellt den Abschluss langwieriger Untersuchungen bzgl. der Gebäude - Anordnung dar. Die nur bedingt verfügbare Fläche, die verkehrlichen Restriktionen und die Anforderungen an funktionale Betriebsabläufe erlauben keine andere Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Diese Art der Anordnung trägt zu einer maßgeblichen Entlastung der Erlenstraße in verkehrlicher Sicht bei und ermöglicht die Schaffung einer leistungsfähigen Zu-/Abfahrt in der Urwaldstraße. Desweiteren können die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) klar gegeneinander abgegrenzt werden.

B6; Hotel Friesische Wehde, 25.01.2019

Originalstellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchten wir auf diesem Wege unsere Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 "Verbrauchermarkt Urwaldstraße", der derzeit für die Öffentlichkeit ausliegt, abgeben.

Wir sind die Betreiber des Hotel Friesische Wehde in der Steinhauser Str. 6, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes befindet. Mit knapp 15.000 Übernachtungen pro Jahr stellen unsere Gäste, aus unserer Sicht, einen nicht unerheblichen Anteil der Kaufkraft, der den örtlichen Geschäften im Allgemeinen und insbesondere den neben dem Hotel gelegenen Combi Verbrauchermarkt zugutekommt.

Dem Bebauungsplan gemäß befindet sich die LKW-Anlieferzone und die technischen Anlagen (Klimageräte, Lüftungsanlagen etc.) nun im nordöstlichen Bereich, in unmittelbarer Nähe zum Hotel und den sich im südlichen Trakt befindenden Gästezimmern. Hierzu haben wir folgende Anmerkungen/Fragen, da Lärm immer ein kritischer Punkt für Urlaubsgäste ist:

- Laut Immissionsprognose liegen die errechneten Schallimmissionen am Messpunkt Hotel (IPO2) am Tag genau auf dem zulässigen Grenzwert. Die Werte sind sowohl für die Prognosen ohne Lärmschutzwänden, als auch für die Prognosen mit Lärmschutzwänden in den Teilbereichen 1 und 2 gleich. Hierzu wünschen wir eine genauere Erklärung der Berechnungsalgorithmen, da sich unserer Ansicht der Schallpegel durch die "Tunnelbildung" von 4m hoher Lärmschutzwand auf der einen Seite der Ladezone und dem 6 m hohem Gebäude mit Technikobergeschoss auf der anderen Seite ein Verstärkungseffekt wie bei einem Megafon für das Hotel ergeben wird. An der einen Seite des "Tunnels" ist die Lärmquelle und der "Ausgang", an dem sich das Hotel mit den Zimmern befindet, aus dem die Schallimmissionen verstärkt austreten werden.

Anregungen/Hinweise

Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 25.01.2019:

Die Stellungnahme des Bürgers wurde zur Beantwortung an den Schallgutachter weitergegeben. Nachfolgend wird die schriftliche Antwort hierzu abgebildet.

Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

IEL GmbH. Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

J. Bünting Beteiligungs AG Herr Matthias Adler Brunnenstraße 37

26789 Leer

per E-Mail: Matthias.Adler@buenting.de



IEL GmbH Kirchdorfer Straße 26 26603 Aurich

Telefon 04941-95580 E-Mail: mail@iel-gmbh.de Internet: www.iel-gmbh.de

Aurich, den 07.02.2019

Bauvorhaben "Combi" in Bockhorn Schalltechnische Berechnungen im Rahmen der Bauleitplanung Hier: Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung IEL-Stellungnahme Nr. 4169-19-1.1 00 03

Sehr geehrter Herr Adler,

mit Datum vom 06.02.2019 wurde uns von Herrn Weydringer (HWPlan) per E-Mail die Stellungnahme eines Nachbarn mit der Bitte um Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Nachfolgend erhalten Sie unsere Ausführungen hierzu:

Die beschriebene Lärmschutzwand besteht aus einem ca. 3 m hohen senkrechten Teil und einer ca. 1 m hohen Auskragung in Richtung Mitarbeiterparkplätze. Diese sind sozusagen teilweise "überdacht". Die Oberfläche dieser Lärmschutzwand muss schallabsorbierend ausgeführt werden. Durch die beschriebene Konstruktion können zusätzliche, schall-immissionserhöhende Schallreflexionen vermieden werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind für den Immissionspunkt IP 02 (Steinhauser Straße 6) die Schallimmissionsanteile, getrennt für alle berücksichtigten Einzelschallquellen, aufgeführt.

Für die Nachtzeit ergibt sich ein Beurteilungspegel von gerundet $L_{r,Nacht}$ = 39 dB(A). Der zulässige Immissionsrichtwert beträgt hier 40 dB(A).

- Da sich alle technischen Einrichtungen, die auch die Nacht über betrieben werden, ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Hotel befinden, würden uns die prognostizierten Schallimmissionen in der Nacht interessieren, in der ja reduzierte Grenzwerte gelten.
- Für welche Höhe wurden die Schallimmissionen prognostiziert? Wurden die höher gelegenen Gästezimmer (1. und 2. OG) mitberücksichtigt?
- Mit der Lieferzone in unmittelbarer Nähe zum Hotel erscheint uns eine Lieferzeit mit Beginn um 6:00 Uhr als zu früh. Aus Erfahrung können wir sagen, dass die wenigsten unserer Urlaubsgäste bereits um 6:00 Uhr aufstehen und sich gestört fühlen werden. Hierzu sei der Hinweis erlaubt, dass das Befüllen der Wertstoffcontainer am weit weniger bewohnten Gebiet des Bauhofes an der Nordstraße nur in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr gestattet ist. Eine solche zeitliche Begrenzung auf 8:00 bis 20:00 Uhr wünschen wir uns auch für die Anlieferung für den Verbrauchermarkt.

Es gibt widersprüchliche Formulierungen in der Begründung. Unter Punkt 6.6 wird die Erlenstraße als Zu-/Abfahrtsbereich nur für Mitarbeiter ausgewiesen. Unter Punkt 7.3 wird die Zufahrt dann für Lieferverkehr bis 7.5 to. freigegeben.

Uns würde ebenfalls interessieren, ob es alternative Pläne gab? Z.B. die Anlieferzone weiter in den südöstlichen Bereich (in Richtung Steinhauser Str. Höhe Lange Straße), die sicherlich für alle Anwohner unproblematischer wäre. Oder z.B. die Integration der Grundstücke Steinhauser Str. 2 und 4, die laut ausliegenden Unterlagen dem gleichen Besitzer gehören, wie das Grundstück auf dem sich der Verbrauchermarkt befindet, dann wäre vielleicht sogar Platz genug für einen Kreisverkehr im Bereich Steinhauser Str./Lange Str./Auffahrt Verbrauchermarkt, um die schlimme Verkehrssituation zu entschärfen.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn wir und andere unmittelbar betroffenen Nachbarn zukünftig mehr von der Gemeinde und den Bauträgern in einen Dialog über die weiteren Planungen und Entscheidungen einbezogen werden. Wir jedenfalls würden uns sehr freuen, bald einen neuen, modernen Verbrauchermarkt im Zentrum von Bockhorn zu haben, der die Attraktivität Bockhorns sichert und gleichzeitig die Belange der direkt betroffenen Nachbarn berücksichtigt.

Mail	Mittlere Liste	»	Punktberechnung		The Park House			
	Immissionsbe	rechnung	Beurteilung nach T	'A Lärm (1998)				
Warktag (6h-22h) Sonntag (6h-22h) Nacht (22h-6h)	IPkt002 »	IP02 Steinh. Str. 6	Combi-Markt	Einstellung: Ref	erenzeinstellung			
LTJA			x = 43438	3,97 m	y = 5916601,5	7 m	z = 2,00 m	
			Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
PRKL001 Parken Combi			L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	Lr
PRKL002 Parken Milarbeiter (/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	I
PRKL003	PRKL001 »	Parken Combi	44,9	44,9				
EZQI001 LKW-Stand Combi 34,5 46,7	PRKL002 »	Parken Mitarbeiter (40,3	46,2				
EZ00002 Ladegeratusche Combi 50.6 52.1	PRKL003 »	Parken Mitarbeiter (34,2	46,4	10 10 19			
EZ0003	EZQi001 »	LKW-Stand Combi	34,5	46,7				
EZQI004 Ladeger: Fielsch 32,6 52,3	EZQi002 »	Ladegeräusche Combi	50,6	52,1				
EZQI005 LKW-Kühlung Fleisch	EZQi003 »	LKW-Stand Fleisch	39,1	52,3				
EZQI009 Ladegerausche NT 38,8 54,1 29,8 29,8 26,2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	EZQi004 »	Ladeger, Fleisch	32,6	52,3				
EZQI007 Verfüssiger Firma T 28,1 54,1 29,8 29,8 26,2 26 EZQI008 Wärmepumpe Firma Dail 35,5 54,2 37,2 37,9 33,5 38 EZQI010 Kühlgerät Firma Dail 35,5 54,4 37,2 42,9 33,6 38 EZQI010 Haustechnik Lüftung 35,5 54,4 37,2 42,9 33,6 38 EZQI011 EWW-Box 1 40,3 54,5 42,9 38 LIQI002 KT Andienung 35,3 54,6 42,9 38 LIQI003 LUW Andienung 21,9 54,6 42,9 38 LIQI003 LUW Andienung Frisch 31,3 54,6 42,9 38 LIQI003 LUW Andienung Frisch 31,3 54,6 42,9 38 Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nachtaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	EZQi005 »	LKW-Kühlung Fleisch	49,1	54,0	100			
EZQI008 » Warnepumpe Firma Dail 35.5 54.2 37.2 37.9 33.5 3.6 EZQI009 » Kuhlgerät Firma Daik 37.4 54.3 39.1 41.5 35.4 3 3.5 EZQI010 » Haustechnik Lüfung 35.5 54.4 37.2 42.9 33.6 3 EZQI011 » EKW-Box 1 40.3 54.5 4.5 42.9 33.6 3.0 EZQI011 » EKW-Box 1 40.3 54.5 42.9 33.6 3.0 EZQI011 » LIVW Andienung 35.3 54.6 42.9 33.6 12.0001 » LUW Andienung 35.3 54.6 42.9 33.1 12.0002 » Kr Andienung 7 21.9 54.6 42.9 33.1 12.0003 » LUW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33.1 12.0003 » LUW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33.0 12.0003 » LUW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33.0 12.0003 » Comme 42.9 33.0003 » Comme 42.9 33.0 12.0003 » Comme 42.0003 » C	EZQi006 »	Ladegeräusche KT	38,8	54,1				
EZQIO19 » Küngerit Firma Daik 37,4 54,3 39,1 41,5 35,4 3 EZQIO19 » Haustechnik Lüftung 35,5 54,4 37,2 42,9 33,6 3 EZQIO11 » EKW-Box 1 40,3 54,5 42,9 33,6 3 LIQIO01 » LIXW Andienung 35,3 54,6 42,9 33,6 3 LIQIO01 » LIXW Andienung 35,3 54,6 42,9 33 LIQIO02 » KT Andienung 21,9 54,6 42,9 39 LIQIO02 » KT Andienung 57,6 42,9 39 LIQIO03 » LIXW Andienung Frisch 31,3 54,6 42,9 39 LIQIO03 » LIXW Andienung Frisch 54,6 42,9 39 LIQIO03	EZQi007 »	Verflüssiger Firma T	28,1	54,1	29,8	29,8	26,2	26
EZQIO10 » Haustechnik Liftlung 35.5 54.4 37.2 42.0 33.8 3 EZQIO11 » EKW-Box 1 40.3 54.5 42.0 33.8 3 LIQUIQO1 » LWW Andienung 35.3 54.6 42.0 33 LIQUIQO2 » KT Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33 LIQUIQO3 » LWW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33 LIQUIQO3 » LWW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33 LIQUIQO3 » LWW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 33 EXPERIMENTATION Summe 54.6 42.9 33 Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäude Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	EZQi008 »	Wārmepumpe Firma Dai	35,5	54,2	37,2	37,9	33,5	34
EZQIO11 » EKW-Box 1 40.3 54.5 42.9 3 LICIOO2 » LIVW Andienung 35.5 54.6 42.9 3 LICIOO2 » IXT Andienung 21.9 54.6 42.9 3 LICIOO2 » IXT Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 3 LICIOO2 » LIVW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 3 Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäude Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	EZQi009 »	Kühlgerät Firma Daik	37,4	54,3	39,1	41,5	35,4	37
LIGIO01 × LIVW Andienung 36.3 54.6 42.0 3 LIGIO02 × KT Andienung 21.9 54.6 42.9 3 ILIGIO02 × KT Andienung 21.9 54.6 42.9 3 ILIGIO03 × LIVW Andienung Frisch 31.3 54.6 42.9 3 Inn17 Summe 54.6 42.9 3 Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäude Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Innaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	EZQi010 »	Haustechnik Lüftung	35,5	54,4	37,2	42,9	33,6	3
Litoloo2 » KT Andienung 21,9 54,6 42,9 30 Litoloo3 » Litow Andienung Frisch 31,3 54,6 42,9 30 Litoloo3 » Litow Andienung Frisch 31,3 54,6 42,9 30 Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäude Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	EZQi011 »	EKW-Box 1	40,3	54,5		42,9		3
LIGIO03 » LICH Andienung Frisch 31,3 54,6 42,9 33 Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäude Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	LIQi001 »	LKW Andienung	35,3	54,6		42,9		3!
Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäude Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	LIQi002 »	KT Andienung	21,9	54,6		42,9		3
Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im Erdgeschoss des Gebäudt Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	LIQi003 »	LKW Andienung Frisch	31,3	54,6		42,9		3
Steinhauser Straße 6, direkt gegenüber der Einfahrt; Büroräume befinden. Nach Inaugenscheinnahme befinden sich die Gästezimmer hier im 1. OG und im DG. Dies wurd bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die schalltechnische Beurteilung sind in den gängigen Vorschriften zw. Beurteilungszeiträume vorgegeben. Diese sind wie folgt definiert: Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr und Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darüb hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	n=17	Summe		54,6		42,9		3
Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr. Auf der Grundlage dieser Vorgabe erfolgte die schalltechnische Beurteilung. Darübninausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.	Steinhau naugens pei der so Für die Beurteilu Tag: 0	ser Straße 6, scheinnahme befir challtechnischen les schalltechnischen geszeiträume vorg	direkt gege nden sich die Jntersuchung e Beurteilu gegeben. Die	nüber der Gästezimm berücksich ng sind	Einfahrt; er hier im 1 tigt. in den g	Büroräume . OG und i ängigen	befinden. m DG. Dies	Wurd
hinausgehende Einschränkungen der Nutzungszeit sind uns nicht bekannt.		22.00 bis 06.00 Uh	r.					
Mit freundlichen Grüßen								Darüb
	Mit freun	dlichen Grüßen						
	IFL Gmb	Н						

Maßgeblich für die Zulässigkeit von Erschliessungsfunktionen ist die TF 10.3. Demnach ist eine Anlieferung der Fleischabteilung mit LKW < 7,5 to zulässig. Die Anlieferung wird gem. TF 8.1 auf den Zeitraum von 6.00 bis 20.00 festgeschrieben. Ggfs. könnte noch mit dem Marktbetreiber ein Kompromiss bzgl. der morgendlichen Anlieferungszeit verhandelt werden.

Schalltechnisch besteht hierzu allerdings keine zwingende Notwendigkeit, da die Anlieferung außerhalb der Nachtzeit bei Einhaltung der entsprechenden Richtwerte erfolgt.

B7; Paul Weber, 29.01.2019	Anregungen/Hinweise
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 25.01.2019:
Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt,	
 zu dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes COMBI einige Anmerkungen von mir: Eine Kundenzufahrt zum Marktgelände von der Steinhauser Str. (in Verlängerung Lange Str.) muss m.E. aus Verkehrssicherheitsgründen unbedingt vermieden werden! Die Kundenzufahrt von der Urwaldstraße muss in der Form gestaltet werden, dass drei Fahrspuren zur Verfügung stehen, wovon eine als Zufahrt auszuweisen ist, die beiden anderen jeweils Ausfahrten Richtung Zetel bzw. Richtung Marktplatz. 	 In diesem Fall wird lediglich der Status Quo beibehalten; nach Aussage der Verkehrsuntersuchung wirkt sich diese Zufahrt im verträglichen Maße auf die Reisezeit/Aufstelllänge in der Langen Straße aus. Diese vorgeschlagene Ausbauvariante wird im Zuge der Konkretisierung geprüft und kann nach den derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplanes, welcher einen Bereich in einer Breite von 10,0 m Breite für die Anlage einer Zu-/Abfahrt kennzeichnet, umgesetzt werden.
 Eine Kundenzufahrt von der Erlenstraße ist m.E. ebenfalls erforderlich, allerdings müssten bauliche Veränderungen vorgenommen werden, um Begegnungsverkehr gefahrlos zu ermöglich. Mit freundlichen Grüßen 	 Eine Kundenzufahrt über die Erlenstraße würde nicht nur Auswirkungen auf den fließenden Verkehr in der Steinhauser Straße haben. Es würde in unmittelbare Nähe zu dem ohnehin kritischen Knotenpunkt Lange Straße/Steinhauser Straße eine zusätzlich stark frequentierter Einmündungsbereich entstehen. Ferner wäre die klare Trennung der Nutzungen Wohnen, Hotel und Gewerbe nicht in dieser nun beabsichtigten Art umsetzbar. Hinzu kommt der erforderliche Ausbau in der Erlenstraße, welcher innerhalb der heute vorhandenen Wegeparzelle nicht umsetzbar wäre und voraussichtlich zu Konflikten mit den privaten Kundenparkplätzen vor dem Hotel führen würde. Ergebnis der Abwägung: Die Gemeinde hält an den bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen der verkehrlichen Anbindung des Marktgeländes fest.

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
TÖB 1	AVACON , Leitungsauskunft	18.12.2018	X	-	-	-
TÖB 2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienst- leistungen der Bundeswehr	17.12.2018	x	-	-	-
TÖB 3	NLStBV- Oldenburg		-	Nicht zuständig!	-	-
TÖB 4	EWENetz	19.12.2018	-	Allgem. Hinweise!	-	-
TÖB5	Polizeiinspektion WHV/Friesland	27.12.2018	x	-	-	-
TÖB 6	TENNET	19.12.2018	Х	-	-	-
TÖB 7	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie	11.01.2019	x	Hinweis zur Formulierung	-	x
TÖB 8	Nds. Landesbehörde für Straßen- bau und Verkehr, Aurich	07.01.2019	-	-	Verzicht auf Zufahrt von Steinhauser Straße	х
TÖB 9	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	14.01.2019	х	-	-	-
TÖB 10	DFS	17.01.2019	Х	-	-	-
TÖB 11	Dt. Telekom	21.01.2019	-	Allgem. Hinweise!	-	-
TÖB 12	oowv	04.01.2019	-	Allgem. Hinweise!	-	-
TÖB 13	Nds. Heimatbund	21.01.2019	-	Auswirkungen auf Ortsbild und das Wohnumfeld	Gleichlautend wie B3	х

TÖB 14	Vodafone	23.01.2019	Х	-	-	-
TÖB 15	Landkreis Friesland	17.01.2019	-	Hinweise zum Verkehr und zur Regionalplanung	-	х
TÖB 16	IHK Ostfriesland/Papenburg	23.01.2019	Х	-	-	-
TÖB 17	Gemeinde Bockhorn, Hauptamt	25.01.2019	-	Hinweis zum Platzbedarf für Fahrgeschäft	-	х
TÖB 18	IHK Oldenburg	30.01.2019	-	Zustimmung	Konzept zu Vergnügungsstätten	х
TÖB 19	Kampfmittelbeseitigung Hannover	05.02.2019	-	-	Empfehlung zur Luftbildauswertung	х

Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet; vgl. unten

T 7; Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, 11.01.2019	Hinweis
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Dieser sollte jedoch wie unten ergänzt und unbedingt beachtet werden:	Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde)	

gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

T 8, Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, GB Aurich, vom 07.01.2019	Anregung/Hinweis
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt,	
das Plangebiet befindet sich im Ortsdurchfahrtsbereich der Landesstraße 816. Es wird der vorhandene Standort eines Verbrauchermarktes überplant. Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grunde keine Bedenken. Zur verkehrlichen Situation möchte ich anmerken, dass die Verkehrsuntersuchung zwar einleitend auf die Verkehrssicherheit eingeht, diese aber nicht näher beleuchtet. Kritisch betrachtet wird der Bereich L816/Lange Straße, hier wurden meines Wissens (Auskunft der Polizei) Unfälle registriert. Es handelt sich allerdings nicht um einen Unfallhäufungspunkt. Die Leistungsfähigkeit ist gemäß der Verkehrsuntersuchung bei allen untersuchten Varianten gegeben, allerdings im Bereich L816/ Lange Straße grenzwertig prognostiziert. Für mich ist nicht ganz nachvollziehbar, dass eine Zufahrt, wenn auch eingeschränkt befahrbar, gegenüber der Langen Straße festgesetzt werden soll. Ich empfehle eine Grundstückserschließung ausschließlich über die Urwaldstraße und die Erlenstraße zu untersuchen. Die vorgenannten Gemeindestraßen müssten dazu sicherlich in einen verkehrsgerechten Ausbaustandard versetzt werden. Zu den untersuchten Varianten "Kreisel" und "Lichtsignalanlage" im Bereich der Einmündung 1816/Lange Straße möchte ich vorsorglich darauf hinweisen dass	Die Gemeinde verfolgt mit der nun vorgeschlagenen verkehrlichen Anbindung über zwei Punkte (Urwaldstraße und Steinhauser Straße) eine Verbesserung der Anfahrbarkeit des Marktstandortes. In Folge der neuen Zufahrt an der Urwaldstraße kann die Belastung des Knotenpunktes Steinhauser Straße/Lange Straße reduziert werden, da Verkehre aus Richtung Zetel die neue Zufahrt an der Urwaldstraße nutzen werden. Der weitgehende Verzicht, Kundenströme über die Erlenstraße zu leiten bietet die
Einmündung L816/Lange Straße möchte ich vorsorglich darauf hinweisen , dass Umbaumaßnahmen vom Land für diesen Bereich nicht getragen werden können und beide Varianten auch wegen des Platzbedarfs kaum realisierbar sind. Ein Kreisel mit einem Durchmesser von 28 m ist relativ klein bemessen. Bei Beachtung verkehrsgerechter Geh-/Radweganlagen und einer zufahrtsfreien Anbindung des Verbrauchermarktes wäre der Eingriff in die benachbarten Grundstück und hier insbesondere in den Parkplatz des Verbrauchermarktes sehr hoch. Sowohl eine Anbindung an einen Kreisel als auch an eine signalisierten Knotenpunkt müsste auf einer Länge von mind. 20m frei von Zufahrten und in entsprechender Breite angelegt werden.	Chance einer klaren Trennung zwischen Wohngebiet und Sondergebiet. Desweiterer profitiert der fließende Verkehr auf der Steinhauser Straße in Folge des geringerer Verkehrsaufkommens über eine Anbindung in der Erlenstraße. Die vorgenannter Sachverhalte wirken sich aber auch positiv auf den Knotenpunkt Steinhauser/Lange Straße aus. Die Gemeinde hatte die beiden Varianten, nämlich Anlage eines Kreisverkehrsplatzes bzw. Umbau der Straßenzüge und Einbau einer Lichtsignalanlage im Vorfeld geprüft Im Ergebnis aber mit der gleichen Begründung wie von der Fachbehörde ausgeführt nicht weiter verfolgt.

Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert.

Hinweis:

In der Planzeichenerklärung wird unter "Bereich für Ein- und Ausfahrten" die textliche Festsetzung (TF) Nr. 9 genannt. Das ist nicht korrekt. Es müsste in diesem Fall TF 10 heißen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültiger Bauleitplanung.	Nach Abschluss des Verfahrens wird der Landesbehörde eine Abschrift vom Bebauungsplan übersandt.
--	--

T 13; Niedersächsischer Heimatbund e.V., 21.01.2019	Hinweis
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Diese Stellungnahme ist gleichlautend mit der Stellungnahme unter B 3! Dementsprechend wird auf die dort vorgetragenen Inhalte und die hierzu formulierten Abwägungsvorschläge verwiesen!	Vgl. hierzu Abwägungsvorschlag unter B 3; die Stellungnahm und der entsprechende Abwägungsvorschlag sind identisch

T 15, Landkreis Friesland, 17.01.2019	Hinweise
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Zu dem o. a. Bebauungsplan der Gemeinde Bockhorn nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:	
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. Gebäudehöhen über 105 m sind nicht zulässig.	Bei einer maximal 7.50 m zulässigen Gebäudehöhe kann eine Beeinträchtigung luftfahrttechnischer Belange ausgeschlossen werden.
FB Straßenverkehr: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	
Die Verkehrsuntersuchung des Büros IST aus November 2018 berücksichtigt nicht die aktuelle Verkehrsunfall- Situation. Diese (für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018) wurde bei der Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland eingeholt:	Dieser Aspekt wurde in der Untersuchung behandelt. Im Ergebnis wurde erkannt,
Obgleich die Situation im Kreuzungsbereich Steinhauser Straße (L816/Lange Straße) keine Unfallhäufungsstelle darstellt, sollte zumindest mit in die Untersuchung einfließen, inwieweit die Aufhebung der Zufahrt im betr. Bereich möglich wäre und der Verkehr über Zu-und Abfahrten zur Erlenstraße und Urwaldstraße realisiert werden könnte.	dass die Beibehaltung der Einfahrt an der Steinhauser Straße nicht zu untragbaren Verhältnissen führen wird; allenfalls der Status Quo bleibt erhalten. Da aber die neue Zu-/Abfahrt an der Urwaldstraße eine Entlastung für diesen Anknüpfungspunkt erwarten lässt, geht die Gemeinde in der Praxis eher von einer Entspannung des Knotenpunktes Steinhauser/LangeStraße aus.
Die Anlegung einer Zu-und Abfahrt zur Urwaldstraße sollte vorgenommen werden, wenn die derzeit zwischen der L 816 und der geplanten Zufahrt befindlichen Hindernisse auf der Fahrbahn (Pflanzkübel) entfernt werden. Außerdem wird bereits jetzt seitens der Verkehrsbehörde betont, dass die Urwaldstraße von ihrem Querschnitt zur Aufnahme des Verkehrs geeignet erscheint, aber weitere verkehrsrechtliche Beschränkungen nicht in Aussicht gestellt werden.	Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der neuen Zufahrt berücksichtigt.
Bei der konkreten Anlegung der Parkflächen sollte der allgemeinen Entwicklung der Fahrzeugbreiten insofern Rechnung getragen werden, dass diese verkehrstechnisch günstig angelegt werden.	Mit Fahrgassenbreiten von 7,50 m und Stellplatzbreiten von 2,50 m wird den heute üblichen Fahrzeugbreiten entsprochen.

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:

Folgende redaktionellen Hinweise können gegeben werden:

Das in Kapitel 3.1 erwähnte Regionale Raumordnungsprogramm lag zu dem Zeitpunkt nur als Vorentwurf und nicht als Entwurf vor. Außerdem ist der Gemeinde Bockhorn die Zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sind innerhalb der Ausweisung zentrales Siedlungsgebiet mit abgebildet, sodass gesonderte Funktionen nicht in den Zeichnerischen Darstellungen festgelegt sind. Auch ist keine besondere Entwicklungsaufgabe Erholung (Tourismus) im Vorentwurf vergeben worden.

Im weiteren Text wird von einem zentralen Siedlungsbereich gesprochen. Wir bitten die nach dem LROP und Nds. Planzeichenkatalog festgesetzte Formulierung "zentrales Siedlungsgebiet" zu übernehmen.

FB Umwelt:

FB Planung, Bauordnung - Brand-und Denkmalschutz:

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:

FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:

Es bestehen keine Bedenken.

In Vertretung

Die redaktionellen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.

T 17; Hauptamt der Gemeinde Bockhorn., 25.01.2019	Hinweis
Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Sehr geehrte Damen und Herren, hinsichtlich des alljährlich im September stattfindenden Bockhorner Marktes bitte ich um Berücksichtigung einer Freifläche zwischen dem Rathaus der Gemeinde Bockhorn und der Parkplatzfläche von ca. 25 Metern. Wie aus der Anlage zu entnehmen ist, steht an dieser Stelle in jedem Jahr ein großes Fahrgeschäft. Damit die Attraktivität des Bockhorner Marktes erhalten bleibt, bitte ich um Berücksichtigung dieser Freifläche. Mit freundlichen Grüßen	Da der öffentliche Verkehrsraum im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle nicht in Anspruch genommen wird, kann dem Flächenbedarf für solch ein "großes" Fahrgeschäft entsprochen werden.

T 18; IHK Oldenburg, 30.01.2019 Hinweis Originalstellungnahme: Abwägungsvorschlag: Sehr geehrte Damen und Herren, in der Gemeinde Bockhorn strebt ein im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) verorteter Lebensmittelvollsortimenter eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche (VKF) und der seiner Konzessionäre von heute 1.850 m 2 auf dann zukünftig 2.100 m 2 an. Hierfür soll im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel/ Verbrauchermarkt" mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m 2 festgesetzt werden. Diese teilt sich in 1.900 m2 VKF für einen LebensmittelVerbrauchermarkt, 80 m2 VKF für einen Blumenshop und maximal 120 m2 VKF für einen Backshop mit Cafe auf. Im Plangebiet werden zudem zwei Mischgebiete (MI) festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer nimmt hierzu wie folgt Stellung: Bei dem Vorhaben sind die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017) zu beachten. Die Gemeinde Bockhorn orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2013 vom Büro Stadt und Handel erarbeiteten und vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn (EHK). Den Planunterlagen liegen zudem bei : • eine Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn aus dem Jahr 2017. Diese wurde ebenfalls vom Büro Stadt und Handel erstellt (Verträglichkeitsanalyse) • eine raumordnerische Beurteilung des Landkreises Friesland zum Thema: Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Bockhorn gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (raumordnerische Beurteilung). die "Verkehrsuntersuchung Combi Bockhorn" die von der J. Buenting Beteiligungs AG erstellt wurde (Verkehrsuntersuchung) und die • schalltechnischen Berechnungen im Rahmen der Bauleitplanung - IEL-Stellungnahme Nr. 4169-18-L1 00 02 Bauvorhaben "Combi" in Bockhorn, erarbeitet von der IEL GmbH (schalltechnische Berechnung).

Zur raumordnerischen Verträglichkeit:

Der Landkreis Friesland bescheinigt dem Vorhaben in der raumordnerischen Beurteilung, dass es sich uneingeschränkt mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation OstFriesland in Einklang bringen lässt. Die grundsätzliche Verkaufsflächen-Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes innerhalb des ZVB Bockhorn wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP-VO 2017 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet (vgl. raumordnerische Beurteilung , S. 11).

Die Oldenburgische IHK wurde vom Landkreis Friesland im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland an der raumordnerischen Beurteilung beteiligt. Wir teilen die Einschätzung des Landkreises, dass das Vorhaben den Vorgaben des LROP 2017 entspricht.

Zur städtebaulichen Verträglichkeit

Stadt und Handel stellen in der Verträglichkeitsanalyse nachvollziehbar dar, dass von dem Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Das vom Gutachter in den Szenarien- Betrachtungen angenommene zonale Einzugsgebiet und die von ihm angesetzten Flächenproduktivitäten sind für uns plausibel. Gleiches gilt für die gutachterliche Empfehlung zur Umsetzung des modifizierten Szenarios 1. Dieses umfasst das vorliegende Planverfahren und das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 71 "Klinkerhof". Zu diesem hatten wir uns bereits im Sommer 2018 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geäußert und hatten keine grundsätzlichen Bedenken jedoch Anmerkungen und Hinweise.

Die Oldenburgische !HK hat auch gegen das nun vorliegende Planvorhaben keine Bedenken. Vielmehr begrüßen wir die Entwicklung ausdrücklich und stellten fest, dass es nur selten solche nahezu perfekten Standorte für marktgerechte Lebensmittelmärkte in einer Gemeinde im Oldenburger Land gibt.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Standorteignung zur Kenntnis und verbindet mit diesem Standort positive Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs.

Wir haben jedoch folgenden Hinweis:

Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Bockhorn begründet den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht, sondern führt lediglich aus, dass städtebaulich störende und unerwünschte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 "Verbrauchermarkt Urwaldstraße", S. 17). Ein solches Vorgehen birgt die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Wir regen deshalb an, ein Vergnügungsstättenkonzept gutachterlich erarbeiten zu lassen und hierauf in den Begründungen zum Bebauungsplan Bezug zunehmen. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen.

T 19, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 05.02.2019

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Ausschluss von Spielhallen innerhalb der beiden Mischgebiete auch ohne das empfohlene "Vergnügungsstättenkonzept" für hinreichend begründet, da es sich um lediglich zwei kleine Bereiche handelt. In einem Bereich wirkt der Umgebungsschutz der Denkmalpflege zusätzlich.

Insofern verzichtet die Gemeinde aktuell auf die Erstellung solch eines Gutachtens.

Originalstellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Sehr geehrte Damen und Herren, Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	

Hinweis

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die bereits beantragte Durchführung einer entsprechenden Luftbildauswertung wird nochmals wiederholt.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 21 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswert ung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Müller

Anlagen:

es wird eine Luftbildauswertung empfohlen!

Obwohl der Bereich bereits mehrfach baulich überformt wurde (Abbbruch der Hofstelle, Bebauung des frühen 20. Jahrhunderts und die Anlage des Kundenparkplatzes) hatte die Gemeinde bereits mit Beginn der Trägerbeteiligung eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst veranlasst.

Da diese Ergebnisse aber erst in ca. 3 – 4 Monaten zu erwarten sind, wird die Gemeinde den Hinweis Nr. 4 auf der Planzeichnung entsprechend ergänzen und eine Sondierung der Fläche vor Baubeginn empfehlen, sofern bis zu diesem Zeitpunkt keine Ergebnisse aus der veranlassten Luftbildauswertung vorliegen sollten.

Aufgestellt: Bockhorn, den 11.02.2019

HWPlan Stadtplanung

Herbert Weydringer