

Gemeinde Bockhorn

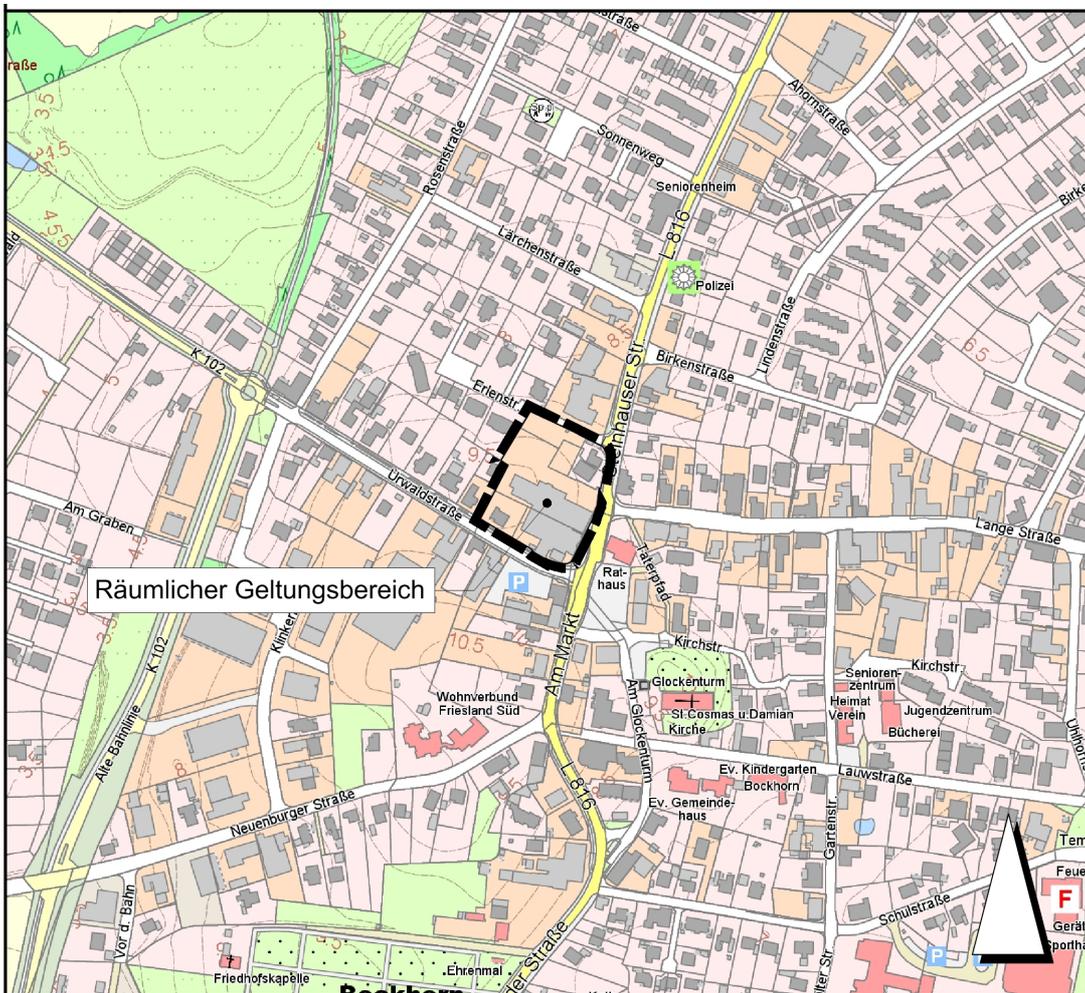
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 72

„Verbrauchermarkt Urwaldstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

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



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

12.02.2019

HWPlan - Stadtplanung

26345 Bockhorn

Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.	Grundlagen der Planung.....	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
2.2	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung).....	6
2.3	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	8
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	Planerische Vorgaben	9
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP	10
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	11
3.4	Einzelhandelsgutachten; Struktur des Einzelhandels	11
4.	Grundlagenermittlung	13
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	13
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes.....	13
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	14
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes.....	15
4.5	Anbindung an den ÖPNV	15
4.6	Lärmimmissionen.....	16
4.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	16
5.	Das Vorhaben	17
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6.4	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	20
6.5	Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	20
6.6	Ein- und Ausfahrtsbereiche	21
6.7	Hinweise	21

7.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	21
7.1	Ver- und Entsorgung	21
7.2	Oberflächenentwässerung.....	21
7.3	Verkehrliche Abwicklung	21
7.4	Naturhaushalt	22
7.5	Immissionen.....	22
7.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	23
7.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur	23
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	24
9.	Verfahrensvermerke	26

1. Anlass und Ziel der Planung

Der vorhandene Verbrauchermarkt wurde in seinen Grundzügen bereits in den 1970–er Jahren am heutigen Standort unweit des Marktplatzes errichtet und Mitte der 90-er Jahre grundlegend erweitert. Somit kann Combi auf eine mehr als 40 jährige Präsenz in der Gemeinde verweisen.

Der Verbrauchermarkt stellt seit seinem Bestehen einen maßgeblichen Frequenzbringer für das kommerzielle Zentrum Bockhorns (Lange Straße und Umfeld Am Markt) dar.

Nachdem sich vor ca. 15 Jahren an der Steinhauser Straße ein zusätzlicher Discounter (Lidl) angesiedelt hatte, und weitere am Ort vorhandene Mitbewerber im Lebensmitteleinzelhandel (ALDI und Netto) ihre Standorte vor einigen Jahren modernisiert haben, muss auch der Combi- Markt als einziger Frische- und Verbrauchermarkt im Ort den Anforderungen an einen zeitgemäßen Einzelhandel angepasst werden.

Deshalb beabsichtigen die Eigentümer und der Marktbetreiber, den alten Markt durch einen Neubau zu ersetzen.

Der Verbrauchermarkt zeichnet sich durch seine Nähe zum Marktplatz mit dem gut besuchten Wochenmarkt und als Ausgangspunkt zur Langen Straße aus. Der Standort ist nicht nur in räumlicher Hinsicht ein maßgeblicher Schwerpunkt für den zentralen Versorgungsbereich, sondern auch in funktionaler Sicht.

Vergleichbare Situationen mit solch einem starken Frequenzbringer im Zentrum sind in Anbetracht der in jüngerer Vergangenheit bevorzugt entwickelten „autoorientierten Einzelhandelsstandorte“ selten geworden.

Die integrierte Lage des Standortes im gewachsen Zentrum und im Knotenpunktbereich zahlreicher Verkehrsadern stellt neben der wohnortnahen Grundversorgung der zentrumsnahen Siedlungsbereiche auch die Grundversorgung weiter entfernt liegender Bereiche und Ortsteile sicher. Die Lage an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen unterstützt diese Lagegunst zusätzlich. Insofern entspricht der Standort dem grundzentralen Versorgungsauftrag.

Aber auch von Touristen und Durchreisenden wird der Verbrauchermarkt ob seiner hervorragenden Anbindung an das überörtliche Straßennetz gut angenommen.

Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes des bestehenden Marktes hatte die Fa. Bunting in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer der Immobilie bereits vor einigen Jahren die grundsätzlichen Überlegungen zur Modernisierung des Standortes angestellt.

In Folge der aktuellen Einzelhandelssituation im Ort, mit einer drohenden räumlichen Ausuferung von Standorten und dem damit einhergehendem Funktionsverlust für die Lange Straße, lies die Gemeinde im Vorfeld weiterer Einzelfall – Entscheidungen die Situation des örtlichen Einzelhandels im Hinblick auf aktuelle Ausstattung, Defizite und Nachfragesituation gutachterlich untersuchen.

Im Ergebnis sollte herausgefiltert werden, welche Strategie die Gemeinde künftig bzgl. der Ansiedlung von Verkaufsstätten anwenden sollte und wie viel Verkaufsfläche das Grundzentrum im Sinne einer positiven kommunalen und raumordnerischen Gesamtentwicklung vertragen kann. Im Ergebnis attestierte das Gutachten die Bedeutung des zentralen Versorgungsstandortes als Frequenzbringer, zeigte aber auch auf, dass für das Grundzentrum lediglich eine überschaubare Ausweitung der Verkaufsfläche möglich sein wird.

Diese Erkenntnisse bauen unter anderem auf die Vorgaben des LROP 2017 mit seinem Kongruenzgebot, aber auch auf die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauGB auf, wonach negative Auswirkungen auf die städtebauliche und versorgungstechnische Struktur auszuschließen sind

Diese raumordnerischen Aspekte wurden im Vorfeld der Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte in den politischen Gremien unter Einschaltung der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Friesland und der IHK Oldenburg intensiv diskutiert.

Somit konnte Ende 2017 der Grundsatzbeschluss zur Modernisierung des hier in Rede stehenden Einzelhandelsstandortes gefasst werden.

In Folge dessen hatten die Verantwortlichen (Bünting- Gruppe und Eigentümer) das bereits seit längerer Zeit verfolgte Ziel einer Modernisierung des Standortes wieder aufgegriffen, ein modifiziertes Konzept entwickelt und dieses in ersten Gesprächen mit der Verwaltung abgestimmt.

Im Februar 2018 wurden in den zuständigen politischen Gremien erste Überlegungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele und notwendige Abwägungssachverhalte vorgestellt.

Darauf aufbauend hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 72 „Verbrauchermarkt Urwaldstraße“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Nachbarkommunen im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland konnte in den Folgemonaten erfolgreich abgeschlossen werden und seitens des Landkreises wurde die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens bestätigt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) und auf Grundlage der vom Investor vorgelegten Unterlagen in seiner Sitzung am 06.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Verbrauchermarkt Urwaldstraße“ beschlossen.

Das Verfahren wird in Anbetracht der Bestandsüberplanung, der geringen Plangebietsgröße und der nur gering zu erwartenden Auswirkungen nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, d. h. es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

In den Folgemonaten konnten maßgebliche Grundlagen für eine sachgerechte Abwägung (Raumordnerische Stellungnahme, Lärmimmissionsgutachten, Verkehrsuntersuchung) erstellt werden. Unter Verwendung dieser Grundlagen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 72 ausgearbeitet und in den politischen Gremien zur Diskussion gestellt.

In seiner Sitzung am 06.11.2018 hat der Verwaltungsausschuss den vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan beraten und dessen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit raumordnerischer Beurteilung, das entsprechende schalltechnische Gutachten und die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung lagen in der Zeit vom 18.12.2018 bis zum 25.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Insgesamt gingen von Bürgern sieben Stellungnahmen zu folgenden Sachthemen ein:

1. Generelle verkehrliche Belange und Anbindung des Marktstandortes:

- Einige Bürger nehmen Bezug auf die generelle verkehrliche Situation im weiteren Umfeld des Verbrauchermarktes. Neben einer unzureichenden Ausgestaltung von Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer werden Mängel im Hinblick auf die Barrierefreiheit und die Aufenthaltsqualität vorgetragen, aber auch die funktionale Ausgestaltung des Netzes mit seinen Knotenpunkten wird als unzureichend eingeschätzt.
 - ➔ Da diese Sachverhalte vornehmlich genereller Natur sind und sich auf das gesamte Umfeld beziehen, können diese im Zuge der anstehenden Bauleitplanung nicht vertiefend diskutiert werden. Solch eine Aufgabenstellung bliebe einem umfassenden Verkehrskonzept vorbehalten.
- Die geplante Anbindung an die Urwaldstraße wird von allen Einwendern begrüßt, da damit eine Entzerrung des Verkehrs und eine Reduzierung von Konfliktpunkten auf dem Straßenzug Am Markt/Steinhauser Straße erwartet wird.
- Die Beibehaltung der vorhandenen Zufahrt von der Steinhauser Straße wird seitens der Bürger im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes Steinhauser Straße/Lange Straße kritisch gesehen. Vielmehr werden ein Ausbau und die Nutzung der Erlenstraße als Zufahrt zum Kundenparkplatz vorgeschlagen.
 - ➔ Durch die Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes Steinhauser / Lange Straße beibehalten werden kann. Im Übrigen handelt es sich hierbei um die Wahrung des Status Quo.

Desweiteren wäre anzumerken, dass ein Ausbau der Erlenstraße innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche nicht ohne Auswirkungen auf die vorhandenen Parkplätze am Hotel durchgeführt werden kann. Auch muss an dieser Stelle herausgestellt werden, dass die Erlenstraße ursprünglich als Wohnstraße für das dahinterliegende Wohnquartier ausgebaut wurde. Die aktuelle Nutzung der Erlenstraße als Zu-/Abfahrt für den Kundenparkplatz stellt eigentlich nur eine Kompromisslösung dar und sollte nicht für die Zukunft verfestigt werden. Ein Ausbau und Nutzung als Zu-/Abfahrt würde auch Auswirkungen auf den fließenden Verkehr auf der Steinhauser Straße provozieren. Zudem würde solch ein Anbindungspunkt Erlenstraße aufgrund seiner Nähe zum stark belasteten Knotenpunkt Lange Straße/Steinhauser Straße für weitere Unübersichtlichkeiten im Verkehrsgeschehen sorgen.

Insofern hält die Gemeinde an ihrer bisherigen Planungsabsicht fest und erhofft sich durch eine attraktive Ausgestaltung der Hauptzufahrt von der Urwaldstraße eine Entspannung der verkehrlichen Situation im Umfeld des Verbrauchermarktes.

2. Auswirkungen auf die Ortsgestaltung:

Mit der Neuorganisation des Marktstandortes wird ein neues räumliches Gefüge, nämlich eine Aufweitung des Platzgefüges gegenüber dem Rathaus, entstehen.

Durch entsprechende Heckenpflanzungen, die Neugestaltung der Bushaltestelle, und die Betonung der Ecksituation (Umfassungsmauer, Plastik etc.) kann ein Ort der Identifikation mit Aufenthaltsqualität entstehen.

3. Immissionsschutz

Gutachterlich konnte nachgewiesen werden, dass den Anforderungen an den Immissionsschutz (gem. TA Lärm) entsprochen werden kann. Zusätzlich hat die Gemeinde mit Rücksicht auf Nachbarn schon die Anlieferungszeit auf 20.00 Uhr begrenzt.

4. Höhenentwicklung und Grenzabstände

Obwohl der Bebauungsplan als maximal zulässige Gebäudehöhe einen Wert von 7,5 Meter festsetzt, halten die Baugrenzen an allen Stellen zu den Nachbarn jedoch nur 3,0 Meter ein.

Somit wird vermutet, dass die erforderlichen Grenzabstände (1/2 h) nicht eingehalten werden.

Diese Vermutung seitens der Nachbarn ist unzutreffend, generell sind die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände einzuhalten. Dies trifft auch auf in diesem Fall zu, da das Markt - Gebäude zu den Nachbargrenzen lediglich eine Höhe von 6,0 m erreichen wird.

Die etwas großzügigere Festsetzung trägt dem Aspekt, Ausbildung einer Attika im Eingangsbereich. Rechnung.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die oben aufgeführten Hinweise und Anregungen zu den jeweiligen Sachverhalten bereits im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan durch die Erstellung der jeweiligen Gutachten (Verkehr und Immissionsschutz) in die Abwägung eingestellt wurden. Da die objektive Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte ergeben sich aufgrund der vorgetragenen Belange keine weiteren Handlungs- bzw. Regelungsbedarfe auf Ebene der Bauleitplanung.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Neun Dienststellen nehmen die Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zur Kenntnis.

Drei weitere Stellungnahmen, vornehmlich von Versorgern und Leitungsträgern, geben allgemeine Hinweise zu Leitungen im Umfeld und zur Umsetzung der Erschließung ab; diese erfordern auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

Zwei weitere Stellungnahmen ((Denkmalpflege und Landkreis) beinhalten Hinweise zu Formulierungen; diese werden in den Plan bzw. die Begründung eingearbeitet.

Vier Stellungnahmen regen Folgendes an:

- Die **Landesbehörde für Straßenbau**, bittet um Prüfung eines Ausbaus der Erlensstraße und dementsprechend den Verzicht auf eine Zufahrtsmöglichkeit gegenüber der Langen Straße

- Der **Nds. Heimartbund** bezieht Stellung zu Auswirkungen auf die Ortsgestalt und das räumliche Gefüge
 - ➔ Da die in der Stellungnahme aufgeführten Sachverhalte zur Ortsgestaltung und zur historischen Ortsentwicklung gleichlautend mit den Hinweisen /Anregungen eines Bürgers sind, wird auf die dort aufgeführte Abwägung verwiesen.
- Die **IHK Oldenburg** begrüßt diese innerörtliche und integrierte Standortentwicklung ausdrücklich, empfiehlt aber auch im Interesse der Rechtssicherheit für den Ausschluss von Vergnügungsstätten die Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes
 - ➔ Dieser Empfehlung folgt die Gemeinde nicht, da es sich lediglich um einen sehr kleinräumigen Ausschluss handelt
- **Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover** empfiehlt die Durchführung einer Luftbildauswertung.
 - ➔ Solch eine Auswertung wurde bereits beantragt. Da Ergebnisse hierzu voraussichtlich erst im Juni 2019 vorliegen werden, wird unter Hinweis Nr. 4 im Falle eines vorherigen Baubeginns die Durchführung von Sondierungsarbeiten empfohlen.

Insgesamt kann auch hierzu festgestellt werden, dass aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen lediglich Ausführungen in der Begründung anzupassen oder redaktionelle Ergänzungen auf der Planzeichnung vorzunehmen sind.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 72 „Verbrauchermarkt Urwaldstraße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, Vorentwurf 2018
- Amtliche und geometrisch einwandfreie Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Varel, 16.05.2018.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn, Stand 2009
- Vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bockhorn, Stadt und Handel, 2013
- Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung der Einzelhandelsflächen in Bockhorn, Stadt und Handel, 2017
- Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Friesland vom 20.08.2018
- Pläne zum Vorhaben, Stand Okt. 2018 (Lageplan 1 : 500, Ansichten)
- Verkehrsuntersuchung Combi Bockhorn (Endbericht), IST ,Nov. 2018
- Schalltechnische Berechnungen IEL, Aurich, Stand Okt. 2018
- Eigene Bestandserhebungen Jan. 2018 – Okt. 2018
- Ergebnisse aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 umfasst folgende Flurstücke der Flur 15 in der Gemarkung Bockhorn:

Flurst.-Nr.	Flur	Größe	Nutzung gem. Liegenschaftskataster
287/5	15	19 m ²	Industrie und Gewerbefläche
287/9	15	807 m ²	Industrie und Gewerbefläche
287/12	15	1.510 m ²	Industrie und Gewerbefläche
287/13	15	3.612m ²	Industrie und Gewerbefläche
290/3.	15	862 m ²	Wohnbaufläche
290/7	15	1.071 m ²	Wohnbaufläche
292/39	15	17 m ²	Wohnbaufläche
7 Flurst.	-	7.898 m²	-

Somit umfasst der Geltungsbereich 7 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 7.898 m². Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wegeparzelle der Erlenstraße
- im Osten durch die Wegeparzelle der Steinhauser Straße /Am Markt
- im Süden durch die Wegeparzelle der Urwaldstraße
- im Westen durch gemischt genutzte bzw. durch Wohnbaugrundstücke

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das LROP enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. So sind im Falle von Neuansiedlungen oder Erweiterungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Kongruenz-, das Konzentrations-, das Integrations- und das Abstimmungsgebot einzuhalten. Im Einzelnen wird folgendes ausgeführt:

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel (auch Erweiterungen) sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (...)

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (...)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) aber auch Verbrauchermärkte im Sinne der Nahversorgung sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“

Diese Vorgaben der Landesplanung erfordern zwangsläufig eine kritische Auseinandersetzung mit dem Standort und eine Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die endgültige planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen in diesem Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Bockhorn.

Der Vorentwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2018 weist der Gemeinde Bockhorn die Zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des „Zentralen Siedlungsgebietes“ des Grundzentrums und ist laut EHK 2013 als zentraler Versorgungsbereich deklariert.

In Anbetracht der Bestandsüberplanung, der moderaten Erweiterung der Verkaufsflächen im Sinne einer Modernisierung der Verkaufsflächen ohne Ausweitung der Sortimentsstruktur und dem Aspekt der Nahversorgungsfunktion kann davon ausgegangen werden, dass das verfolgte Planungsziel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen wird.

Diese Sachverhalte (Verträglichkeit und Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Gemeinden bzw. die Versorgung in der Gemeinde Bockhorn) wurden bereits im Zuge der Verträglichkeitsanalyse (Stadt und Handel, Juli 2017) überprüft und als verträglich eingestuft. Ferner hatte der Landkreis Friesland in den Monaten Juli/August 2018 das Beteiligungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland durchgeführt und darauf aufbauend die raumordnerische Verträglichkeit (vgl. Raumordnerische Stellungnahme vom 20.08.2018 im Anhang) des Vorhabens bestätigt.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für den Planungsbereich selbst eine Sonderbaufläche dar.

Die unmittelbar südlich und östlich angrenzenden, überwiegend gemischt genutzten Grundstücke, sind als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Westlich und nördlich stellt der FNP hingegen Wohnbauflächen dar.

Insofern stellt der FNP für das Plangebiet und die im Umfeld des Plangebietes belegenden Grundstücke die real ausgeübten Nutzungsarten dar und der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

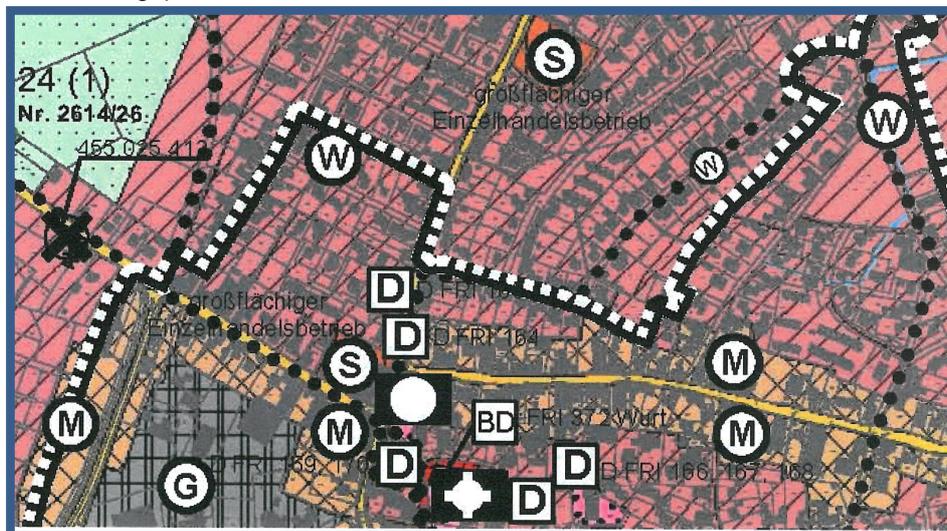


Abb. 1: Aktuelle Darstellungen des FNP 2009

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes existiert kein Bebauungsplan und der Bereich wäre dementsprechend als „unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB“ einzustufen. Lediglich im nördlichen Teil in einer Tiefe von ca. 35 m parallel zur Erlenstraße gilt der seit dem 06.06.1986 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5. Dieser setzt dort, etwas abweichend von der Realnutzung, beidseitig der Erlenstraße Allgemeine Wohngebiete fest. Da diese Festsetzungen bereits heute den im Einmündungsbereich der Erlenstraße in die Steinhauser Straße anzutreffenden Nutzungen (Hotel, Versicherungsbüro und Parkplatz für den Verbrauchermarkt) nicht mehr entsprechen und auch die beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandelsstandorts planungsrechtlich weder von der Nutzungsart noch dem Nutzungsmaß oder den überbaubaren Bereichen erlauben würden, liegt ein Planerfordernis vor, welchem die Gemeinde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 nachkommen möchte.

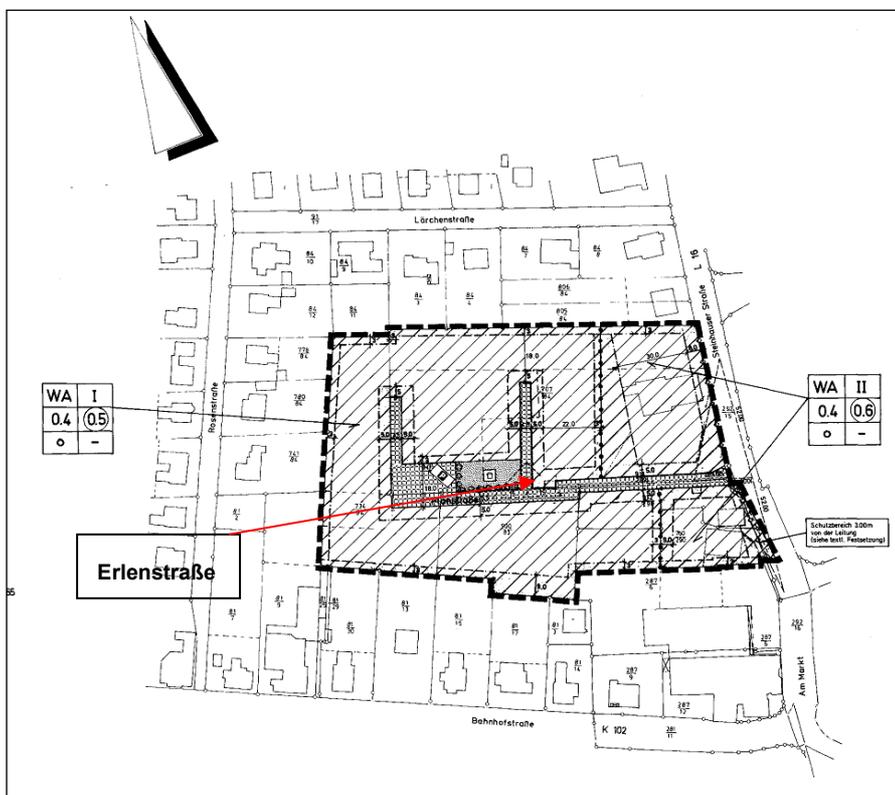


Abb.2:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

Eine Ausweitung der Aktivitäten und Nutzungen im Sinne einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung wäre auf Grundlage der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Nr. 5 und „§ 34 –er Bereich“) nicht möglich. Vielmehr wurde ein Planerfordernis erkannt und speziell die Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauGB sind einer planerischen Abwägung zu unterziehen.

3.4 Einzelhandelsgutachten; Struktur des Einzelhandels

Die Gemeinde Bockhorn verfügt über ein im Jahre 2013 vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept (*Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Stadt + Handel, Dezember 2013*).

Dort wird die aktuelle Situation des Einzelhandels im Grundzentrum abgebildet. Der Bereich beidseitig der Langen Straße sowie der Bereich um den Marktplatz werden dementsprechend als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Mit dem Netto- Markt im Osten und dem Combi- Verbrauchermarkt im Westen verfügt der zentrale Versorgungsbereich an seinen beiden Endpunkten über starke Frequenzbringer.

Diese Situation trägt unter anderem dazu bei, die Präsenz des Einzelhandels (Fachgeschäfte) in der Langen Straße zu stabilisieren.

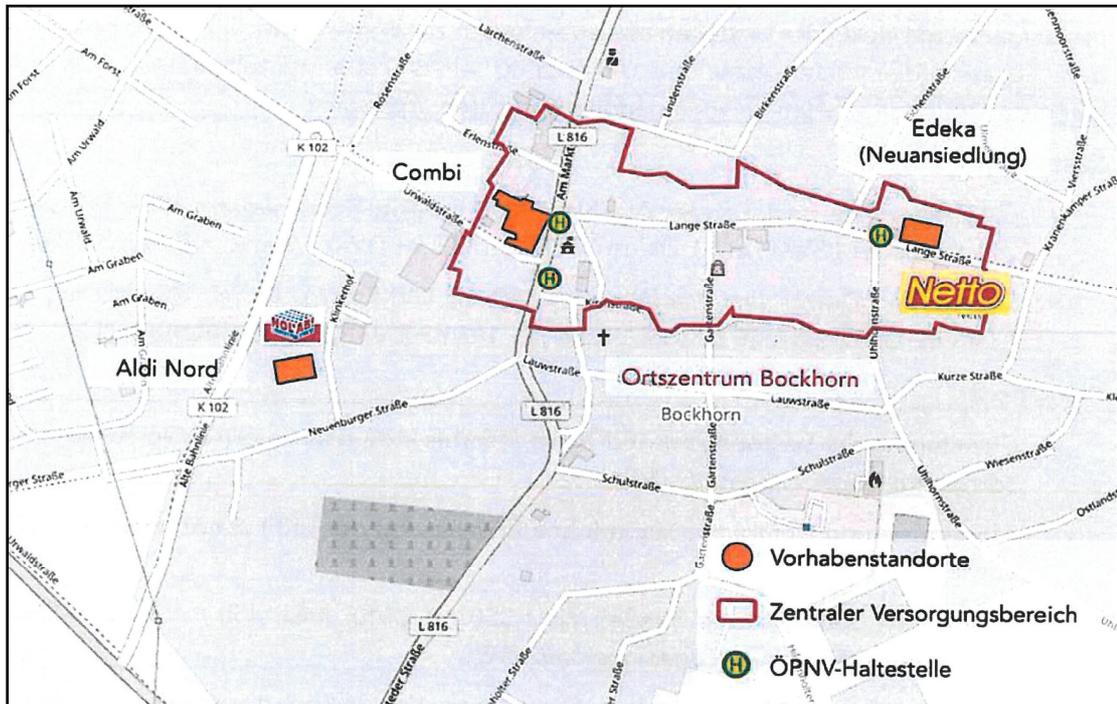


Abb.3: Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs, Verträglichkeitsanalyse 2017

Die Einzelhandelszentralität erreicht mit einem Wert von 115 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen für ein Grundzentrum überdurchschnittlichen Wert und stellt somit die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes dar.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist, die Ergebnisse aus dem Einzelhandelskonzept umzusetzen. Dies bedeutet, die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs zu stärken und somit auch eine positive Entwicklung des Einzelhandelsgeschehens in der Langen Straße zu unterstützen.

In den Jahren 2016/2017 setzte allerdings bzgl. der Einzelhandelsentwicklung im Ort durch beabsichtigte Erweiterungsabsichten von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen bzw. durch eine geplante Neuansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes eine Dynamik ein, welche die Gemeinde dazu veranlasste diese beabsichtigten Maßnahmen gutachterlich auf ihre Verträglichkeit überprüfen zu lassen.

In Folge dessen wurde durch das Büro Stadt und Handel im Jahre 2017 eine Verträglichkeitsuntersuchung mit Darstellung unterschiedlicher Szenarien ausgearbeitet (*Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung)*, Stadt + Handel, Juli 2017).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Umsetzung der beiden angestrebten und zum Teil bereits reduzierten Erweiterungsabsichten sowie bei Beachtung des grundzentralen Versorgungsauftrages lediglich ein zusätzliches Flächenpotential von ca. 400 m² für das Grundzentrum übrig bleiben würde.

Diese Belange wurden unter Einbeziehung der IHK und der Unteren Landesplanungsbehörde innerhalb der Politik mehrfach diskutiert und im Ergebnis musste der Neuansiedlung sowohl aus landesplanerischer Sicht als auch im Hinblick auf das „Funktionieren“ des zentralen Versorgungsbereichs eine Absage erteilt werden.

In Erkenntnis dieser Sachverhalte hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Verbrauchermarkt Urwaldstraße“ mit der Intention der Modernisierung des Combi-Verbrauchermarkts durch einen Neubau mit geringfügiger Erweiterung der Verkaufsfläche beschlossen.

Aufbauend auf diesen Grundlagen wurde im Juli/August 2018 seitens des Landkreises Friesland die Beteiligung der betroffenen Nachbarkommunen i. S. der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland durchgeführt

Nach der abschließenden raumordnerischen Beurteilung durch die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Friesland vom 20.08.2018 sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Den Vorgaben des LROP 2017 kann umfänglich entsprochen werden.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der Planungsbereich umfasst neben dem derzeitigen Betriebsgrundstück, bestehend aus fünf Flurstücken (287/5; 287/12; 287/13; 290/3 teilw. u. 290/7 teilw.) mit einer Größe von 6.278 m², das gemischt genutzte Flurstück 287/9 mit 807 m² (Versicherungsagentur u. Wohnen) sowie die beiden Grundstücke Steinhauser Straße 2 u. 4 teilweise mit ca. 813 m² und weist somit eine Gesamtgröße von insgesamt 7.898m² auf.

Der betroffene Einzelhandelsstandort bildet die Ecksituation Am Markt/Urwaldstraße aus und liegt im Übergangsbereich zwischen dem historischen Ortskern mit Marktplatz und den hieran westlich anschließenden Siedlungsbereichen der 60-er – 90-er Jahre.

Somit kann dieser Standort seine Funktion als klassischer, zentral belegener Nahversorger einerseits, aber auch als Grundversorger für durchfahrende Touristen und Bewohner anderer Ortsteile wahrnehmen.

Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes wird durch gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Steinhauser Straße/Am Markt bzw. der Urwaldstraße und der Langen Straße geprägt und stellt das gewachsene Zentrum der Ortschaft mit dem historisch belegbaren Schwerpunkt für Handel und Dienstleistung dar.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich ausgehend vom Straßenzug der Steinhauser Straße/ Am Markt (L 816) im Osten über ca. 90 Meter zwischen der Wohnsammelstraße, der Erlenstraße im Norden und der Urwaldstraße im Süden, Richtung Westen.

Das Gelände mit einer Höhenlage von ca. 9,5 m – 10,0 m ü. NN kann als nahezu eben bezeichnet werden und schließt direkt an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Erlenstraße, Steinhauser Straße Urwaldstraße) an.

Auf dem Grundstück bildet das überwiegend eingeschossige, aber in der Fläche recht große Gebäude des Verbrauchermarktes (bebaute Grundfläche ca. 2.300 m²) die Hauptnutzung. Im Eckbereich zur Urwaldstraße bildet ein zweigeschossiger Gebäudetrakt, welcher im Erdgeschoss überwiegend durch den Verbrauchermarkt genutzt wird eine klare Eckausbildung mit Raumbegrenzung zur Straßenkreuzung.

Nördlich und östlich dieses Gebäudes schließen sich drei mit Einzelhäusern bebaute und aktuell gemischt genutzte Grundstücke an.

Die Kundenparkplätze sind nordöstlich des Verbrauchermarktes angelegt und können sowohl von der Erlenstraße als auch von der Steinhauser Straße angefahren werden.

Die Ausfahrt von den Kundenparkplätzen ist aus verkehrssicherheitstechnischen Aspekten nur über die Erlenstraße möglich.

Aus Lärmschutzgründen grenzt ein ca. 3,5 m hoher Palisadenzaun den Kundenparkplatz gegenüber den nordwestlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken ab.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort gut aus der Umgebung zu erreichen.

Die Anlieferung erfolgt überwiegend über die Erlenstraße und den Kundenparkplatz. LKW'S für die Belieferung der Fleischerei-Abteilung werden an der Urwaldstraße entladen.

Die aktuell vorhandenen beiden Anlieferungszonen stellten in der Vergangenheit ein gewisses Konfliktpotential dar. So ist einerseits der Straßenquerschnitt der Erlenstraße für solche Schwerlastverkehre ungeeignet und andererseits führten Anlieferungen für die Fleischerei in den frühen Morgenstunden zu Beschwerden seitens der Anwohner (Urwaldstraße 3).

Für diese schalltechnischen und verkehrlichen Konfliktpotentiale gilt es in der weiteren Planung Verbesserungsmöglichkeiten aufzuzeigen und diese entsprechend in die Abwägung einzustellen.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 8.000 m² große Planungsbereich wird überwiegend durch das Gebäude des Verbrauchermarktes, die das Gebäude umgebenden befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze und Anlieferungszonen) und die etwas kleinteiligere Einzelhausbebauung (Steinhauser Straße 2 u.4 bzw. Urwaldstraße 3) geprägt. In der Fläche selbst sind keinerlei nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände zu finden.

Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr dem typischen Erscheinungsbild solch einer seit mehr als dreißig Jahren durchgeführten Nutzung in zentraler Ortslage.

Die aufgeführten Strukturen führen auf dem Planungsgrundstück zu einem aktuellen Versiegelungsgrad von bis zu 90 % und entsprechen damit einem in solchen Gebieten üblichen Versiegelungsgrad.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Steinhauser Straße wird auch künftig die Hauptanbindung des Areals darstellen. Für diesen Abschnitt der Landesstraße wird gem. Zählung 2018 ein DTV-Wert in Höhe von ca. 9.000 KFZ/24 h angegeben.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird sich in Anbetracht der lediglich geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöhen.

Allerdings sind in Anbetracht der bereits heute eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Lange Straße/ Steinhauser Straße die Zu- und abfahrenden Verkehre zum Verbrauchermarkt einer kritischen Überprüfung zu unterziehen.

Auch ist an dieser Stelle festzustellen, dass sich die aktuell bestehende Anbindung des Kundenparkplatzes und dessen alleinige Abflussmöglichkeit über die Erlenstraße weder vom Ausbauzustand der Erlenstraße geeignet erscheint; zudem wird die Leistungsfähigkeit des Knoten, Einmündung Lange Straße in die Steinhauser Straße wegen zunehmender Unübersichtlichkeit erschwert.

Insofern wurde im Zuge der Planung in den Sommermonaten 2018 eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Fachbüro IST durchgeführt; es werden dort Maßnahmen zur Ausgestaltung der Verkehrsbeziehungen getroffen.

Im Grund muss dem Grundstück nach Umsetzung der in der Verkehrsuntersuchung empfohlenen Maßnahmen auch künftig eine verträgliche und sichere Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer bescheinigt werden.

Im Einzelnen wird in der Untersuchung folgendes vorgeschlagen:

- Von der Steinhauser Straße auf das Verbrauchermarktgrundstück kann lediglich eine Zufahrt vorgesehen werden.
- Eine Abflussmöglichkeit von Kundenverkehren im Knotenpunktbereich Steinhauser Straße/ Lange Straße auf die Steinhauser Straße würde die Leistungsfähigkeit des Knotens dergestalt einschränken, dass dort ein Unfallschwerpunkt zu befürchten wäre; unübersehbare Rückstaus wären die Folge.
- Die Erlenstraße ist aufgrund ihres Ausbaustandards und ihrer Nähe zum Knotenpunkt Steinhauser Straße/Lange Straße von zu-/abfahrenden Kunden- und Lieferverkehren zu entlasten.
- Durch Schaffung einer zusätzlichen Zu-/Abfahrt auf die Urwaldstraße kann die Gesamtsituation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden.

Diesbezüglich wird auf die detaillierten Aussagen in der Verkehrsuntersuchung (*Verkehrsuntersuchung Combi Bockhorn*, Büro IST (Schortens), November 2018) verwiesen.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Auf der Steinhauser Straße verkehren mehrere regionale Buslinien mit der Haltestelle „Markt“. Eine Haltestelle liegt direkt vor dem bestehenden Verbrauchermarkt an der Steinhauser Straße, das Gegenstück hierzu gegenüberliegend und etwas versetzt am Marktplatz. Somit kann auch die Anbindung an den ÖPNV als gut eingestuft werden.

Überwiegend handelt es sich zwar um Linien für den Schülertransport, dennoch stellen diese Buslinien auch für sonstige Fahrgäste eine für ländliche Regionen gute Anbindung an die Umgebung dar.

Für in der Nähe wohnende Kunden ist der Standort über das Rad- und Fußwegenetz bequem und sicher erreichbar.