Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. W 25
7. ÄNDERUNG

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Buitmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

DATUM: AURICH, DEZEMBER 2009

2. AUSFERTIGUNG

26605 Aurich Tjüchkampstraße 12 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/179366
27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/40156 Fax 0471/46566

INHALTSVERZEICHNIS *SEITE*

1.0 ALLGEMEINES 1

2.0 VERANLASSUNG 1

3.0 GELTUNGSBEREICH 1

4.0 ZIEL UND ZWECK 2

5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEÄNDERTEN PLANINHALTE 2

5.1 BEREICH 1: „VELA“ 2

5.2 BEREICH 2: „KARL-CARSTENS-STRAßE“ 3

5.3 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BELANGE 3

6.0 ERSCHLIEßUNG 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS *SEITE*

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25 000 5

ABB. 2: AUSZUG AUS DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 25 6

1.0 ALLGEMEINES

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 für das Gebiet zwischen der „Hemme-Janssen-Straße", der „Friedrich-Ebert-Straße", dem „Sauteler Kanal" und der „Königsstraße" erfolgt in zwei Teilbereichen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan Nr. W 25 wurde mit Verfügung des Landkreises Leer vom 19.11.1985, Az.: IV/61.1.02-saa-di-, genehmigt und ist am 16.12.1985 rechtswirksam geworden.

Eine zeichnerische digitale Neufassung des Bebauungsplanes Nr. W 25 erfolgte im Rahmen der 6. Änderung.

Aufgrund der zahlreichen baulichen Veränderungen im Zentrum der Gemeinde Moormerland werden die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. W 25 in der Begründung dargelegt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 wurde vom Rat der Gemeinde Moormerland in der Sitzung am 18.06.2009 gefasst.

2.0 VERANLASSUNG

Das „Fehntjer Zentrum", der Bereich „Vela" sowie der Bereich südlich der „Rudolf-Eucken-Straße" haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu dem zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt der Gemeinde Moormerland entwickelt. Damit einhergehend haben sich die städtebaulichen Anforderungen an diesen Bereich geändert. Dies betrifft die Veränderung der Verkaufsflächen und Kerngebiete sowie Änderung der Erschließung und der Bauweise.

3.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 umfasst Teilflächen östlich der „Heinrich-Lübke-Straße" und östlich der „Karl-Carstens-Straße" und ist in der Planzeichnung umgrenzt sowie im Maßstab 1 : 25 000 gekennzeichnet.

4.0 ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt mit dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 vorrangig die Verkaufsflächen in den Kerngebieten Nr. 3 und 4 zu verändern. Dies erfolgt, um einen höheren Gestaltungsspielraum für die Planung und Realisierung einzelner Vorhaben zu erzielen und Attraktivität als Einzelhandelsstandort zu erhöhen. Im Bereich des Kerngebietes Nr. 3 a östlich der „Karl-Carstens-Straße" wird die verkehrliche Erschließung und Zuwegung sowie die Bauweise geändert. Anstelle einer offenen wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die angestrebte Innenentwicklung des Ortszentrums von Moormerland dient vorwiegend der Entwicklung und Zentralisierung der ansässigen Betriebe des Dienstleistungs- und Handelssektors.

Das „Fehntjer Zentrum" soll als vorrangiger Standort für sondergebietstypische großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Moormerland räumt der Innenentwicklung eine höhere Bedeutung bei als der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben im Außenbereich auf der „Grünen Wiese".

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (vgl. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEÄNDERTEN PLANINHALTE

5.1 BEREICH 1: „VELA"

Im Verfahren zur Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte hat sich heraus gestellt, dass der Standort „Warsingsfehn-Zentrum" als Nahversorgungsschwerpunkt zu sehen ist. Zusätzliche Ansiedlungen sollen im zentralen Bereich erfolgen. Durch gezielte Sortimentserweiterungen und Modernisierungen bleibt der Standort attraktiv und marktfähig.

In dem jetzt vorgelegten Mitteilungsbogen zur raumordnerischen Beurteilung des Einzelhandelsgroßprojektes VELA ist die Verkaufsfläche um 700 m² auf insgesamt 7.500 m² aufgestockt worden. Im Wesentlichen bleibt es bei der Umstrukturierung in den einzelnen Sparten. In der Sparte „Textil-Branche" ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche von 500 m² auf 1.050 m² vorgenommen worden.

Bislang sind in den Kerngebieten MK (3) und MK (4) 6.800 m² zulässig, gegliedert in folgende Bereiche:

- 2.800 m² für Artikel des Nonfood-Bereiches,
- 500 m² für Artikel der Textil-Branche und
- 3.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke.

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt eine Differenzierung für unterschiedliche Warengruppen im SB-Warenhaus mit 5 900 m² maximaler Verkaufsfläche und für unterschiedliche Artikel im Fachmarktzentrum mit 1 600 m² maximaler Verkaufsfläche. Diese jeweilige Gliederung der Sortimente ist dem geänderten § 5 der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.2 BEREICH 2: „KARL-CARSTENS-STRAßE"

Für das Gebäude „Karl-Carstens-Straße" 13 / 13 a wurde seinerzeit eine Befreiung gemäß § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 25 im Hinblick auf eine Reduzierung der Planstraße B die Baugenehmigung erteilt. Im vorderen Bereich zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Parkflächen wird die Ausweisung „öffentliche Grünfläche" aufgehoben. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich" ausgewiesen. Die jeweils 4,00 m breiten Zu- und Abfahrten bleiben davon ausgenommen. Die geforderten Angleichungen des Bebauungsplanes erfolgen durch diese 7. Änderung.

Der Hintergrund der Änderung der öffentlichen Grünfläche zu Verkehrsflächen ist, dass bei Baugenehmigungen von Vordächern keine Befreiungen gemäß § 31 BauGB mehr erteilt werden müssen. Gemäß § 9 NBauO können benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück ohne Zustimmung der Eigentümer zugerechnet werden. Bei den öffentlichen Grünflächen ist dies nicht der Fall. Hinweise, dass nur freitragendes Vordächer zulässig sind und eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einhalten müssen, sollten im Baugenehmigungsverfahren gegeben werden.

5.3 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BELANGE

Die geplante Innenentwicklung des Ortszentrums der Gemeinde Moormerland berücksichtigt den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, da die bestehenden Strukturen einer verbesserten Ausnutzbarkeit zugeführt werden. Grund und Boden an anderer Stelle werden geschont. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht stärker beeinträchtigt, als dies auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich war.

Die übrigen Grundsätze der Bauleitplanung werden nur unwesentlich beeinträchtigt, da sie entweder indirekt oder gar nicht berührt werden.

6.0 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation sind im Plangebiet weitestgehend ausgebaut. Erweiterungen sind infolge dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 nicht erforderlich.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **17. Dez. 2009** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 25. MÄRZ 2010

BÜRGERMEISTER

BEARBEITET:

AURICH, 18.06.2009
17.12.2009

PROJEKTBEARBEITUNG:

DIPL.-ING. KUBITSCHECK

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

DATUM: **17. DEZ. 2009**

i. V.

DIPL.-ING. - KUBITSCHECK

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25 000

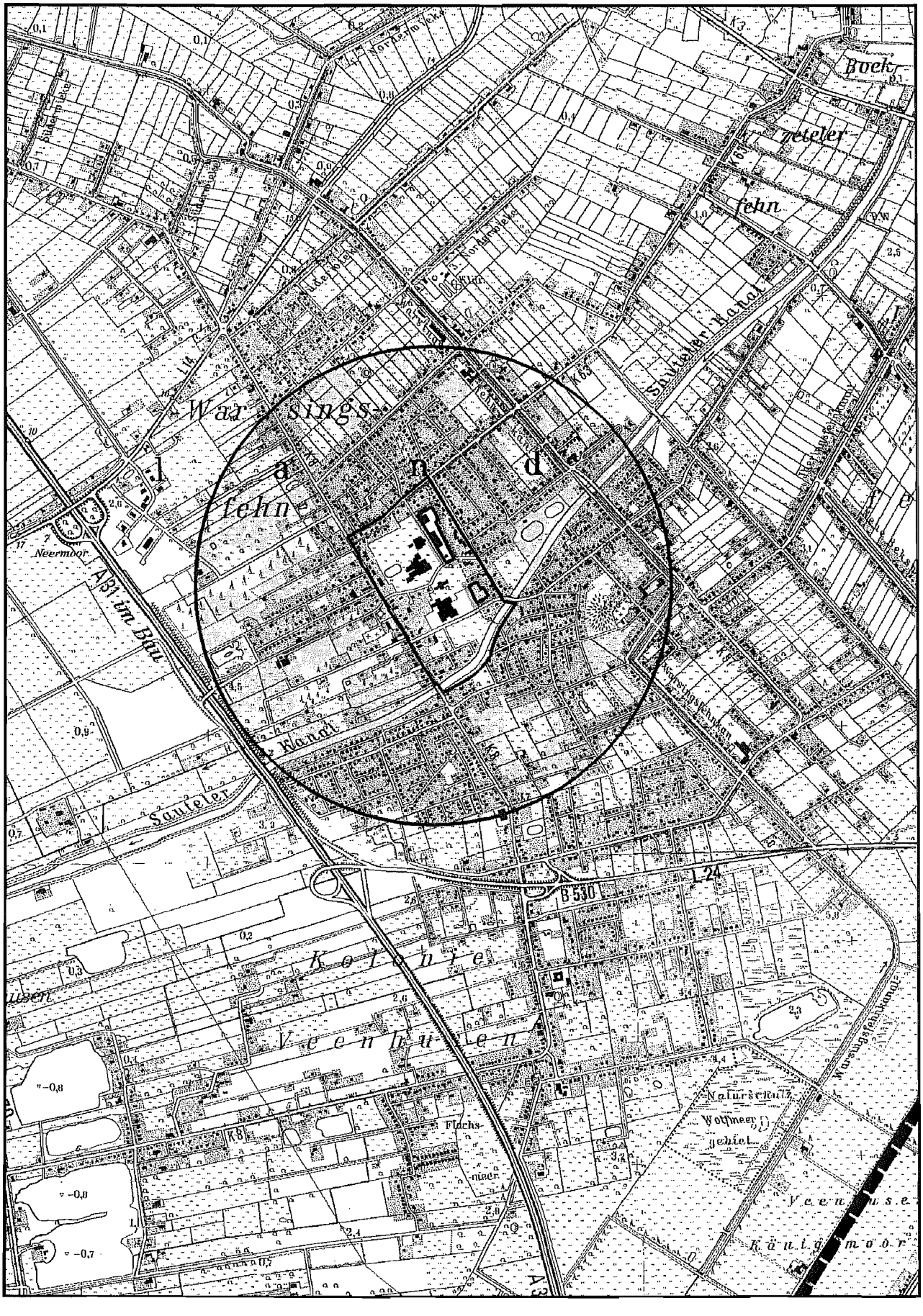
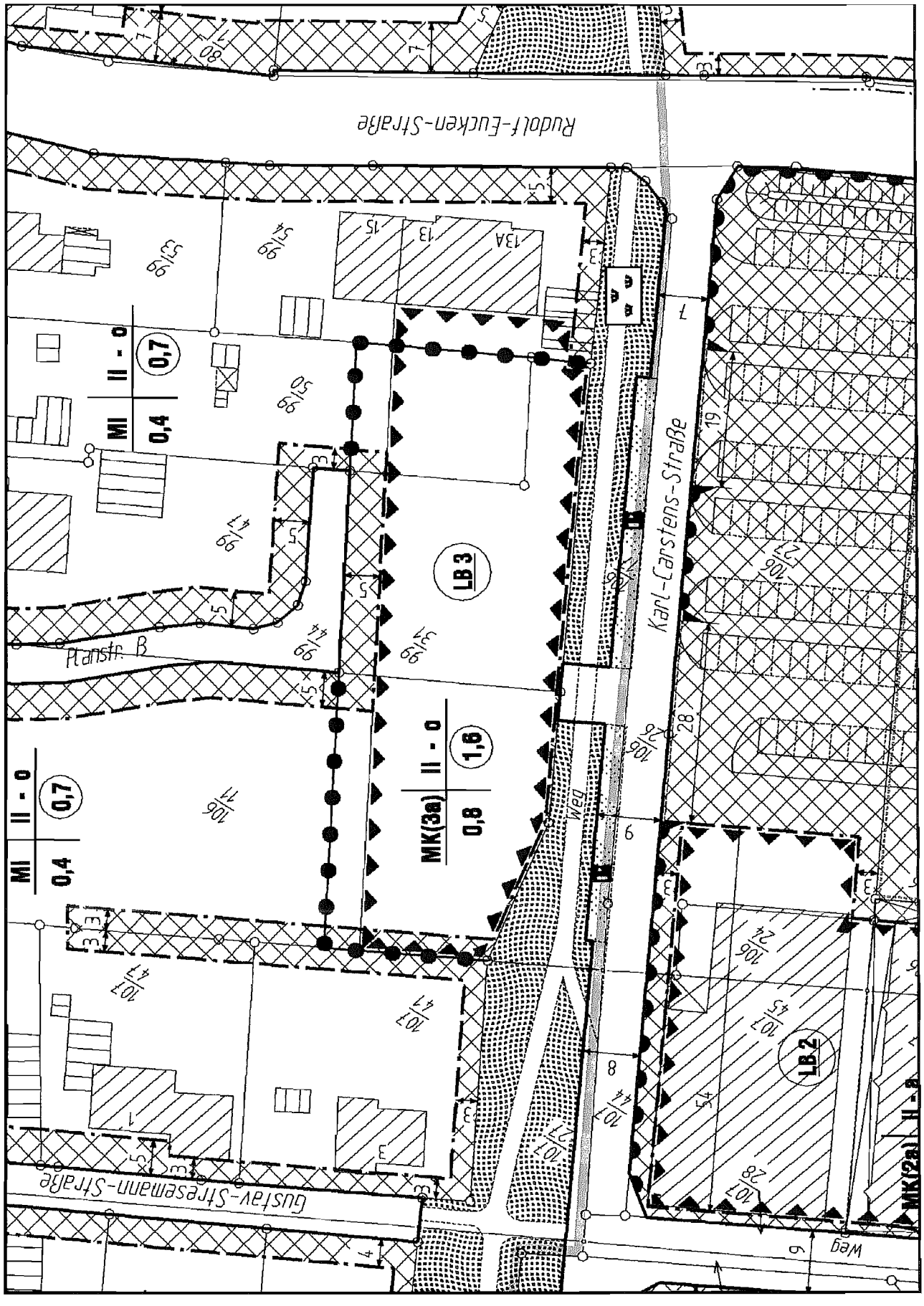
ABB. 2: AUSZUG AUS DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 25