

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 25 8. ÄNDERUNG

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

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND



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

Datum : Aurich, September 2009

2. Ausfertigung

28805 Aurich
27568 Bremerhaven

Tjüchkampstraße 12
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0
Ruf 0471/40156

Fax 04941/179366
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	3
5.1	BEREICH „SÜDLICH DER RUDOLF-EUCKEN-STRASSE“	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 8. 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 einem Teilbereich 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 8. 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 Vergrößerung der Verkaufsflächen des Kerngebietes Nr. 5 sowie die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 umfasst eine Teilfläche südlich der „Rudolf-Eucken-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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 vorrangig die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkaufsflächen im Kerngebiet Nr. 5 zu erweitern. Dies erfolgt, um einen höheren Gestaltungsspielraum für die Planung und Realisierung einzelner Vorhaben zu erzielen und Attraktivität als Einzelhandelsstandort zu erhöhen.

Die Grünanlage zwischen der „Rudolf-Eucken-Straße“ und dem „Sauteler Kanal“ nördlich des bestehenden LIDL-Marktes wird verringert, der Fahrradweg verlagert und die Fläche des MK (5) erweitert.

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 8. 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 „SÜDLICH DER RUDOLF-EUCKEN-STRASSE“

Die Firma LIDL plant die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden LIDL-Marktes an der „Rudolf-Eucken-Straße“ um ca. 250 m² auf 1 250 m² in nordöstlicher Richtung. In diesem Zusammenhang soll der vorhandene Fahrradweg zwischen der „Rudolf-Eucken-Straße“ und dem „Sauteler Kanal“ verlegt und die öffentliche Grünanlage verringert werden. Die textliche Festsetzung für die maximale Verkaufsfläche im Kerngebiet MK (5) wird entsprechend angepasst.

Es wurden zwei Möglichkeiten für eine Erweiterung des LIDL-Marktes in Warsingsfehn geprüft.

Die erste Variante sieht den seitlichen Anbau eines neuen Lagers vor. Die jetzige Lagerfläche wird dem Verkaufsraum zugeschlagen, so kann die Verkaufsfläche auf ca. 1 200 m² vergrößert werden.

Zur Umsetzung dieser Möglichkeit ist allerdings eine Verlegung des neben der Filiale verlaufenden Fuß- und Radweges sowie der Verkauf von Grundstücksflächen von der Gemeinde an LIDL bzw. an die Vermieter notwendig. Eine entsprechende Planung liegt vor.

Die zweite Möglichkeit ist eine Erweiterung nach Norden, also in Verlängerung der jetzigen Schaufensterfront in Richtung „Rudolf-Eucken-Straße“. Dieses würde aber den Verlust von etlichen Parkplätzen bedeuten und ist aufgrund der ohnehin schon geringen Parkplatzanzahl von zur Zeit nur 97 Stück für alle Mieter der Gesamtanlage die schlechtere Lösung.

Da der Standort im Zentrum von Warsingsfehn über eine ausgezeichnete Lage verfügt, kommt eine Verlagerung an eine andere Stelle im Ort nicht in Frage. Es soll am jetzigen Standort festgehalten werden, wobei aber dringend eine größere Verkaufsfläche sowie eine erhöhte Lagerkapazität (Pfandflaschenlager) benötigt wird.

In Bezug auf die Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde mitgeteilt, dass durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Sortimentserweiterung vorgenommen wird. Das Sortiment umfasst ca. 1 400 Artikel des täglichen Bedarfs. In sämtlichen LIDL-Filialen wird unabhängig von deren Größe das gleiche Angebot präsentiert. So bieten zwei Filialen in Aurich auf einer Verkaufsfläche von je ca. 1 300 m² das identische Warenangebot wie der LIDL-Markt in Leer-Heisfelde auf zur Zeit nur 800 m² Verkaufsfläche.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann der Servicegrad für die Kunden durch übersichtlichere Präsentation der Ware erhöht und durch breitere Gänge ein angenehmes Einkaufen ermöglicht werden.

6.0 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation sind für den Änderungsbereich weitestgehend ausgebaut. Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **25. Sept. 2009** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 25. MÄRZ 2010

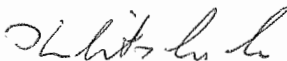

BÜRGERMEISTER



BEARBEITET:

AURICH, 18.06.2009
25.09.2009

PROJEKTBEARBEITUNG:


DIPL.-ING. KUBITSCHECK

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

DATUM:

25. SEPT. 2009

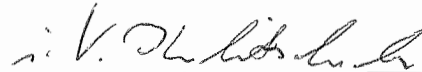

DIPL.-ING. - KUBITSCHECK

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25 000

