

GEMEINDE GANDERKESEE

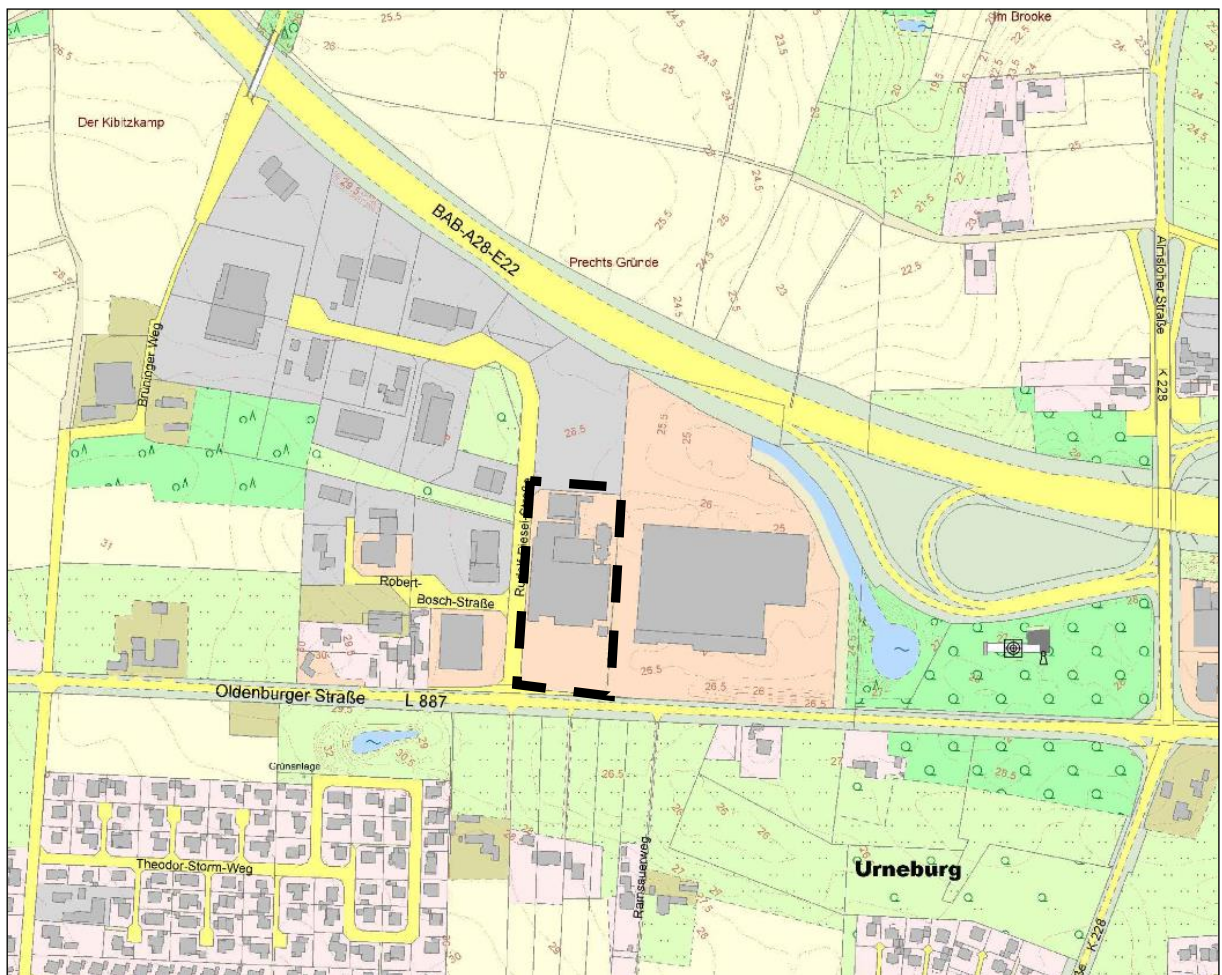
Bebauungsplan Nr. 109B

- Bookhorn -

1. Änderung

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Verfahren	3
3	Örtliche Situation	4
4	Planungsvorgaben	5
	4.1 Flächennutzungsplanung	5
	4.2 Bebauungsplanung	5
5	Inhalte der Änderungsplanung	8
6	Belange des Verkehrs	10
7	Belange des Immissionsschutzes	10
8	Belange des Naturschutzes	10
9	Belange der Infrastruktur	10
10	Flächenbilanz	11
11	Hinweise	11
12	Verfahrensvermerke	11

Anhang

Sortimentsliste

Anlage

Allgemeine Vorprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Seit Anfang der 1990er Jahre wird die gewerbliche Entwicklung nördlich der Oldenburger Straße westlich der Autobahnanschlussstelle durch die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde städtebaulich geordnet. Dazu wurde durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109B im Jahr 2001 neben gewerblicher Nutzung auch der Betrieb von großflächigem Einzelhandel für einen Möbelmarkt und einen Baumarkt vorgesehen.

Im Sondergebiet für den Baumarkt an der Rudolf-Diesel-Straße hat sich Bedarf zur Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche ergeben, da die Trennung zwischen Lagerflächen und Verkaufsflächen im Freien faktisch nicht gegeben ist und größere Flächen baurechtlich den Verkaufsflächen zuzurechnen sind. Die bisher zulässige Verkaufsfläche von 4.500 qm ist dazu allerdings nicht ausreichend. Um die Entwicklung auch bauplanungsrechtlich zu ordnen, ist die Erhöhung der bisher zulässigen Verkaufsfläche auf 6.000 qm im Sondergebiet erforderlich. Hierzu ist allerdings eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang soll auch eine Anpassung der für das Gebiet festgesetzten Sortimentsliste entsprechend dem Einzelhandelskonzept von 2016 erfolgen.

2 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht als Maßnahme der Innenentwicklung die Erhöhung der bisher zulässigen Verkaufsfläche von 4.500 qm auf nun 6.000 qm im Sondergebiet. Damit kann die vorhandene Sondergebietsfläche durch eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche besser genutzt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Zuvor wurden die im § 13a BauGB genannten Bedingungen geprüft, die für die Anwendung dieses Verfahrens erfüllt sein müssen.

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplanänderung	Festgesetzte Grundfläche SO 14.500 qm bei GRZ 0,6, zulässige Grundfläche 8.700 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 8.700 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht: <u>Nr. 18.8 i.V.m. 18.6 großflächiger Einzelhandelsbetrieb</u> (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2 A) bei >1.200 qm aber <5.000 qm Geschossfläche UVP – Pflicht bei > 5.000 qm Geschossfläche
Inhalt Bebauungsplanänderung	Die Erweiterung eines bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens „Einzelhandel“ (hier Baumarkt) um 1.500 qm VK von 4.500 qm auf 6.000 qm ist nach § 3b UVP Abs. 3 UVPG einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen (Spalte 2 A) Dabei ist das gesamte Vorhaben zu berücksichtigen, nicht nur die Erweiterung; nicht jedoch der Bestand vor Ablauf der Fristen zur Umsetzung der Richtlinien 85/337/EWG und 97/11/EG.
Bedingung erfüllt	ja; nach der vorgenommenen Allgemeinen Vorprüfung (siehe Anhang) i.S. des UVPG besteht keine UVP-Pflicht

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt Bebauungsplanänderung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

3 ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich zwischen Autobahn A 28 und Oldenburger Straße (L 887), an die es im Süden grenzt.

Es handelt sich um das Betriebsgelände eines Baumarktes, das vollständig bebaut ist bzw. gewerblich genutzt wird. Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestraße Rudolf-Diesel-Straße.

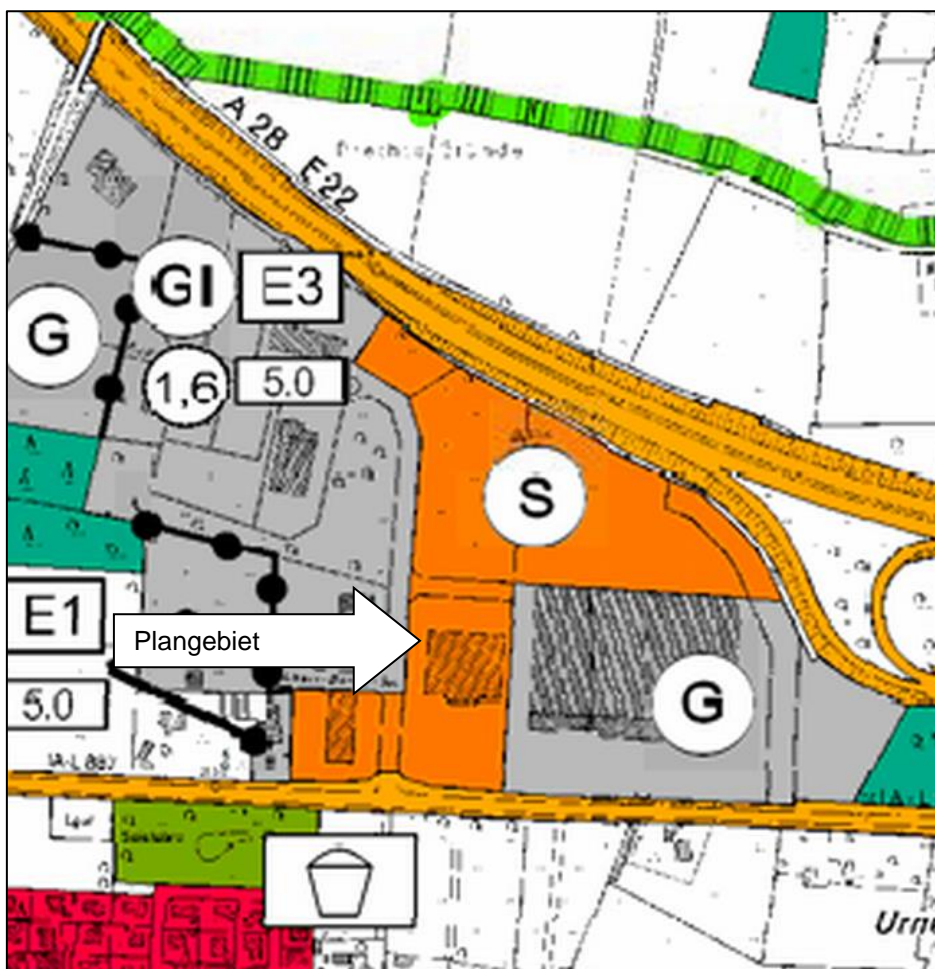
In der Umgebung befindet sich als weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein Möbelmarkt im Osten des Plangebietes. Nach Westen schließen sich weitere gewerblich genutzte Grundstücke an.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt im Änderungsbereich Sonderbauflächen dar. Mit der Planung bleibt die zulässige Art der Nutzung „SO großflächiger Einzelhandel“ unverändert, so dass auch diese Änderungsplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



4.2 BEBAUUNGSPLANUNG (AKTUELLES PLANUNGSRECHT)

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 109B seit 2005 rechtsverbindlich.

Für das im 1. Änderungsbereich bestehende SO1 gelten folgende Festsetzungen:

- SO1 großflächiger Einzelhandel (Art der Nutzung textl. Festsetzung siehe unten)
- Abweichende Gebäudelänge (keine Längenbeschränkung)

- max. Gebäudehöhe 18 m
- Grundflächenzahl GRZ 0,6
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2
- Flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts 69/45 DB(A)/qm
- max. Verkaufsflächen 4500 qm

Textliche Festsetzung zur Art der Nutzung Sondergebiet:

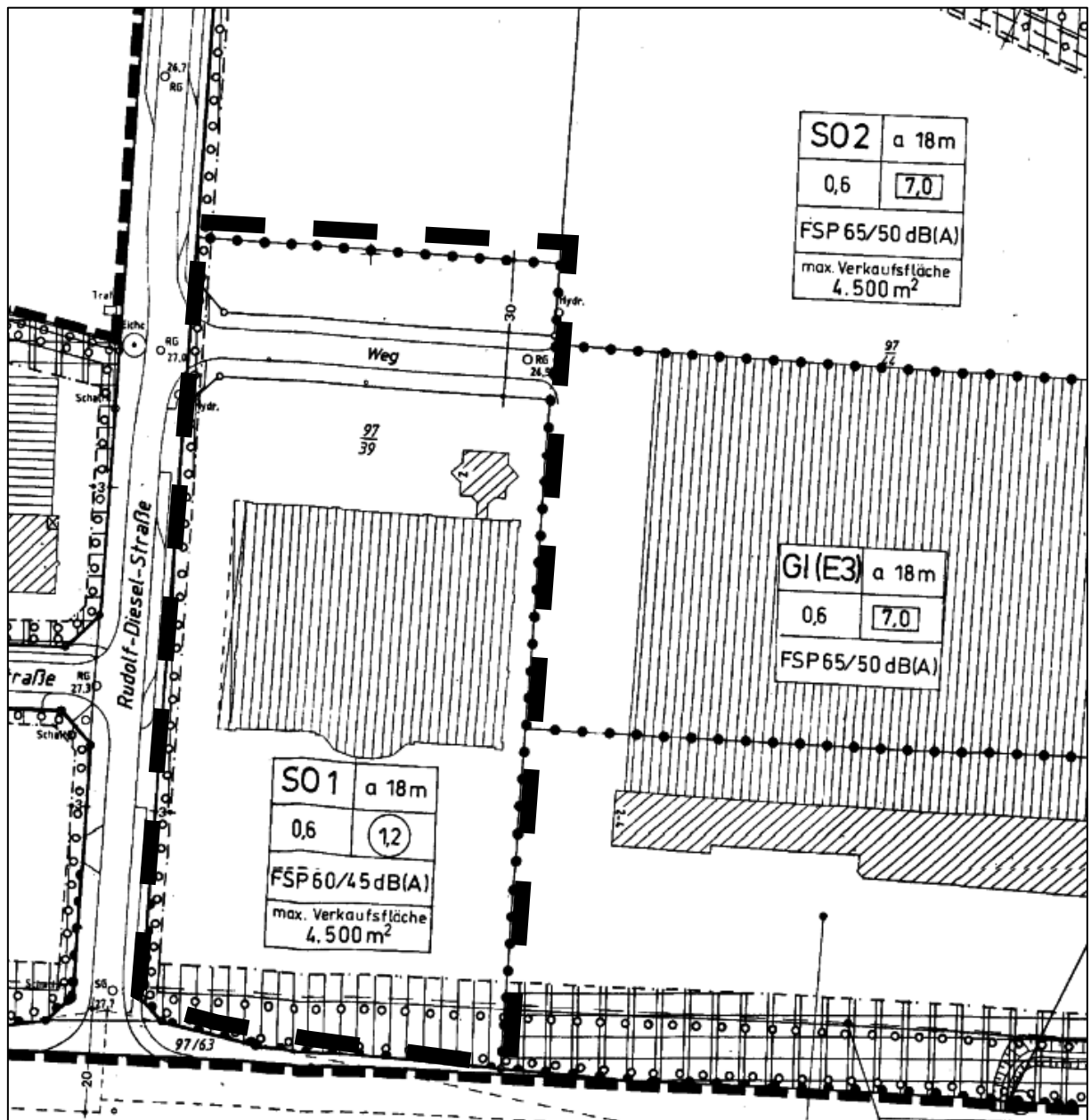
2 Sondergebiet SO 1

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Baumarktes. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nur zulässig, wenn das angebotene Hauptsortiment den Waren des folgenden Einzelhandels zuzuordnen ist:

- Einzelhandel mit Bodenbelägen;
- mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln und ähnlichem;
- mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren);
- mit Möbeln (ohne Büromöbel);
- mit Tapeten;
- mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung;
- mit Holzwaren,
- mit Korb-, Kork- und Flechtwaren;
- mit elektrotechnischen Erzeugnissen (ohne Unterhaltungselektronik);
- mit Leuchten;
- mit Lacken, Farben;
- mit Blumen, Pflanzen;
- mit Sämereien;
- mit Dekorationsstoff;
- mit Teppichen.

Der nicht genannte Einzelhandel ist als Nebensortiment mit einem Flächenanteil bis maximal 5% der Verkaufsfläche - jedoch höchstens 150 m² je Betrieb - zulässig. Der Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen, Lederwaren und Sportartikeln ist auch als Nebensortiment nicht zulässig.

Eine Ergänzung des oben genannten Hauptsortiments kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß von dem ergänzenden Sortiment keine beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.



Ausschnitt B-Plan 109B (ohne Maßstab)

5 INHALTE DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Mit dieser Änderungsplanung wird die im Sondergebiet zulässige max. Verkaufsfläche von 4.500 qm auf 6.000 qm erhöht. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist damit nicht verbunden, denn die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,6) sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) und zur max. Höhe der Gebäude (18 m) bleiben unverändert. Im Rahmen dieser baulichen Nutzung kann eine Veränderung der genutzten Flächen zugunsten einer größeren Verkaufsfläche erfolgen. So ergibt sich z.B. ein größerer Gestaltungsspielraum in Bereichen, wo die Unterscheidung zwischen Lager- und Verkaufsflächen schwer fällt, wie dies bei der Nutzung des Freigeländes beobachtet werden kann.

Der gemeindlichen Planungen liegt ein Einzelhandelskonzept zugrunde, in dem u.a. auch die Sortimente definiert werden, die als zentrenrelevant eingestuft werden und solche, die auch außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten Zentren in Ganderkesee und Bookholzberg angeboten werden dürfen. Darin werden außerdem die Versorgungsbereiche in Ganderkesee abgegrenzt. Dieses Konzept, mit den an den Versorgungsstandort Ganderkesee angepassten Sortimentslisten, wurde im Jahr 2016 aktualisiert.

Das Plangebiet liegt weder im zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte von Ganderkesee noch im Versorgungszentrum Bookholzberg, so dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet nur in begrenztem Umfang als Randsortiment oder als „baumarkttypisch“ angeboten werden sollen. Eine Einschränkung der Sortimente galt bereits bisher in dem als Sondergebiet SO1 „Baumarkt“ definierten Bereich, sie wird mit diesem Änderungsverfahren an den aktuellen Stand der Sortimentsliste angepasst.

Inhaltlich ergeben sich damit im Wesentlichen Klarstellungen von Sortimentsdefinitionen. Als Hauptsortiment sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Herausgenommen wurde aus den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nun das Angebot an Möbeln (bis auf Gartenmöbel) sowie „elektronischen Erzeugnissen“, wobei elektrische Geräte aus dem Bau- und Gartensektor zulässig sind. Ergänzt wurde z.B. das mögliche Angebot an Fahrrädern und Autozubehör.

Als Randsortimente dürfen auch bestimmte Waren aus zentrenrelevanten Sortimenten angeboten werden. Der Umfang von Randsortimenten wird üblicherweise mit 10% der zulässigen Verkaufsfläche (VK) definiert und in dieser Planung daher auch auf max. 600 qm VK begrenzt. In der Liste der zulässigen Sortimente finden sich hier nun auch Dekorationsartikel für die Wohnung. Da bei größeren Baumärkten auch oft Backwaren mit einer kleinen Imbissmöglichkeit angeboten werden, wird diese Möglichkeit des eigentlich nahversorgungsrelevanten Sortiments hier auch begrenzt auf 100 qm zugelassen (anzurechnen auf die o.g. 600 qm).

Diese Änderungsinhalte wurden im Rahmen der Abstimmung mit dem Kommunalverbund auch mit dem Landkreis Oldenburg und der Oldenburgischen IHK abgestimmt. Bedenken gegen den Umfang der nun erweiterten Verkaufsfläche wurden von dort nicht geäußert. Im Einzelnen wurden Vorschläge zur Än-

derung der textlichen Festsetzung vorgetragen, die aber in die Änderungsplanung keinen Eingang gefunden haben. Diese Vorschläge wurden noch auf die Beschränkungen auf Grundlage der Sortimentsliste 2009/2010 abgegeben.

Vorschlag A (Formulierung der zulässigen Betriebe)

Die Beschränkung auf nur „einen“ Einzelhandelsbetrieb ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Vorschlag B (Begrenzung „Gardinen und Zubehör“ auf 10 qm VK und Zuordnung zu zentrenrelevantem Sortiment)

Mit der Orientierung an der neuen Sortimentsliste 2016 wurde diesem Vorschlag, allerdings ohne VK-Begrenzung, gefolgt. Eine spezielle VK-Begrenzung soll hier nicht erfolgen, so dass der Einzelhändler, das ihm zustehende Potential an zentrenrelevantem Anbot nach seinem betrieblichen Konzept steuern kann.

Vorschlag C (kleinteilige sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante (Rand-) Sortimente)

Eine Sortimentsbegrenzung auf 10 qm genau erscheint nicht praktikabel und auch nicht erforderlich. Insgesamt sind nur 600 qm an zentrenrelevanten (Rand)Sortimenten zulässig, d.h. in einer Größenordnung deutlich unterhalb der Großschwelligkeit von 800 qm. In diesem Maße können Verschiebungen zwischen den einzelnen, sehr begrenzt zugelassenen Sortimenten ermöglicht werden, ohne dass städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Grundversorgung befürchtet werden müssen.

Vorschlag D (Zuordnung Randsortimente)

Als Randsortimente werden nur zentrenrelevante Sortimente genannt. Nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten nicht als Randsortimente (auch wenn sie vielleicht auf kleiner Fläche angeboten werden) und erfordern daher auch keine ausdrückliche räumliche und funktionale Zuordnung zum Baumarkt, da sie diesen ja praktisch bilden.

6 BELANGE DES VERKEHRS

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Rudolf-Diesel-Straße und an der Oldenburger Straße (L 887). Die verkehrliche Erschließung erfolgt nur über die Rudolf-Diesel-Straße.

Zufahrten aus dem Plangebiet zur Oldenburger Straße sind aus Gründen des Nds. Straßenrechtes nicht zulässig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch entsprechend entlang der Südgrenze zur Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Mit der Änderung der zulässigen Art der Nutzung im Sondergebiet sind keine Änderungen in der verkehrlichen Verhältnissen im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten.

7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für die festgesetzten Sondergebiete und Gewerbegebiete flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese Festsetzungen werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

- Flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts 69/45 dB(A)/qm

8 BELANGE DES NATURSCHUTZES

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Gewerbe- bzw. Sondergebiet, das fast vollständig versiegelt ist und gewerblich genutzt wird. Strukturen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild sind nicht vorhanden.

Durch die Änderung der zulässigen max. Verkaufsfläche und einer Anpassung der zulässigen Sortimente im Sondergebiet ergeben sich keine geänderten Bedingungen für Natur und Landschaft bei der Nutzung des Plangebietes. Geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen oder zur Grünordnung, die sich auf den Naturhaushalt auswirken könnten, werden nicht getroffen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher nicht in die Abwägung über die Änderungsplanung einzustellen.

9 BELANGE DER INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet liegt in einem vollständig erschlossenen Gewerbe- bzw. Sondergebiet und ist mit allen leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Müllabfuhr für den hausmüllähnlichen

Abfall erfolgt durch den Landkreis Oldenburg. Der Müll der Gewerbebetriebe muss von den Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß erfolgen.

10 FLÄCHENBILANZ

Größe des Änderungsbereiches ca. 1,45 ha.

11 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109B öffentlich in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 ausgelegen.

Ganderkesee, den 13.07.2017

gez. A. Gerken

.....

(Bürgermeisterin)

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109B in der Sitzung am 15.06.2017 beschlossen.

Ganderkesee, den 13.07.2017

gez. A. Gerken

.....

(Bürgermeisterin)

Tabelle 15: Sortimentsliste des Einzelhandels von Ganderkesee

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> /// Sanitätswaren /// Bücher, Spielwaren, Bastelartikel /// Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung /// Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe / Zubehör /// Baby- / Kinderartikel /// Schuhe, Lederwaren /// Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik /// Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen / Spiegel, Wohnaccessoires /// Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Zierkissen /// Bettwaren (Decken, Kopfkissen) /// Matratzen / Zubehör /// Uhren / Schmuck /// Foto / Zubehör /// Optik / Akustik /// Musikalien /// Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik /// Computer / Zubehör, Telekommunikation /// Gardinen / Zubehör /// Kinderwagen / Autokindersitze 	<ul style="list-style-type: none"> /// Eisenwaren, Werkzeug /// Badeinrichtungen, Sanitärartikel, Fliesen /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial /// Rollläden, Rollos, Markisen /// Farben, Lacke, Tapeten /// Holz, Bauelemente /// Teppiche / Bodenbeläge /// baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Leitern, Wäscheständer, Aufbewahrungsboxen) /// Arbeitsbekleidung /// Gartenbedarf, Pflanzen, Gartengeräte, Gartenmöbel /// Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf /// Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten /// Lampen / Leuchten /// Elektrogroßgeräte /// Campingartikel /// Sportgroßgeräte /// Reitsportartikel /// Angel-, Jagdbedarf /// Auto- / Motorradzubehör /// Fahrrad / Zubehör
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren /// Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren /// Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen /// Schnittblumen /// Tiernahrung 	

Quelle: GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2016