

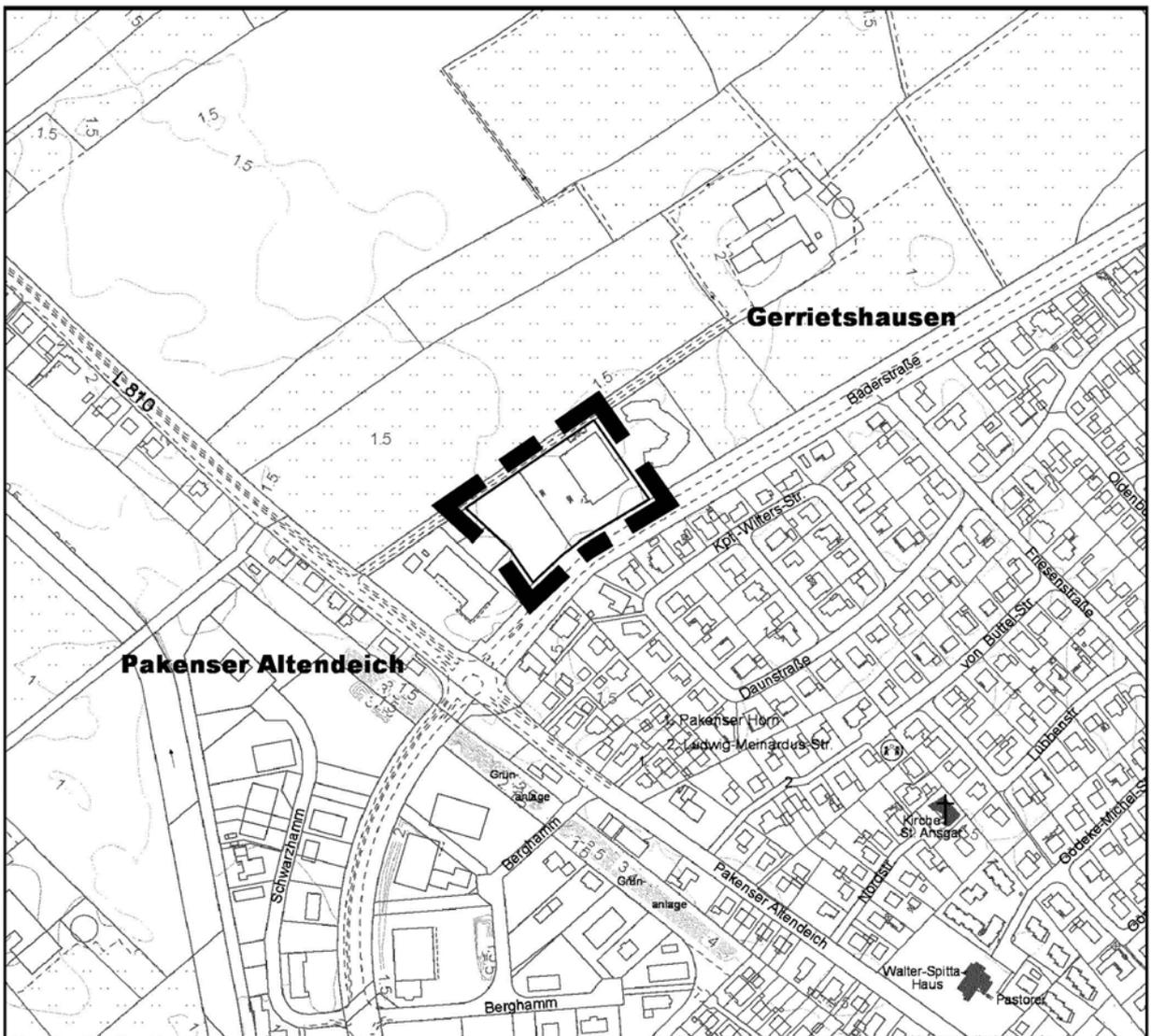
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. III/35 „Hooksiel - Sondergebiet Einzelhandel/Bäderstraße“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
und 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	BEBAUUNGSPLÄNE NR. III/15 UND III/12 „HOOKSIEL-GEWERBEGBIET“	4
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	SONDERGEBIET „LEBENSMITTELVERBRAUCHERMARKT“	7
4.2	ERSCHLIEBUNG	7
4.3	BEGRÜNUNG.....	8
4.4	FLÄCHENBILANZ	8
5	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	9
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	9
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	9
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	9
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
6.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG	9
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	10
7	HINWEISE.....	10
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	10
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	10
7.3	ALTLASTEN	10
7.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	10
7.5	SICHTFELDER.....	10
8	BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WANGERLAND.....	11
9	VERFAHRENSSTAND	14

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der vorhandene EDEKA-Markt an der Bäderstraße soll erweitert werden, da die derzeitige Verkaufsfläche und die Nutzungsaufteilung nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel- und den Getränkemarkt resultiert auch aus dem Erfordernis, die Waren auf großzügiger Fläche zu präsentieren. Zudem soll in einem Teilbereich des Marktgebäudes ein Café errichtet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. III/15 und überdeckt zudem einen erheblichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III/12 „Hooksiel Gewerbegebiet“. Für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das heutige EDEKA - Marktgelände sowie die südwestlich angrenzende Freifläche.

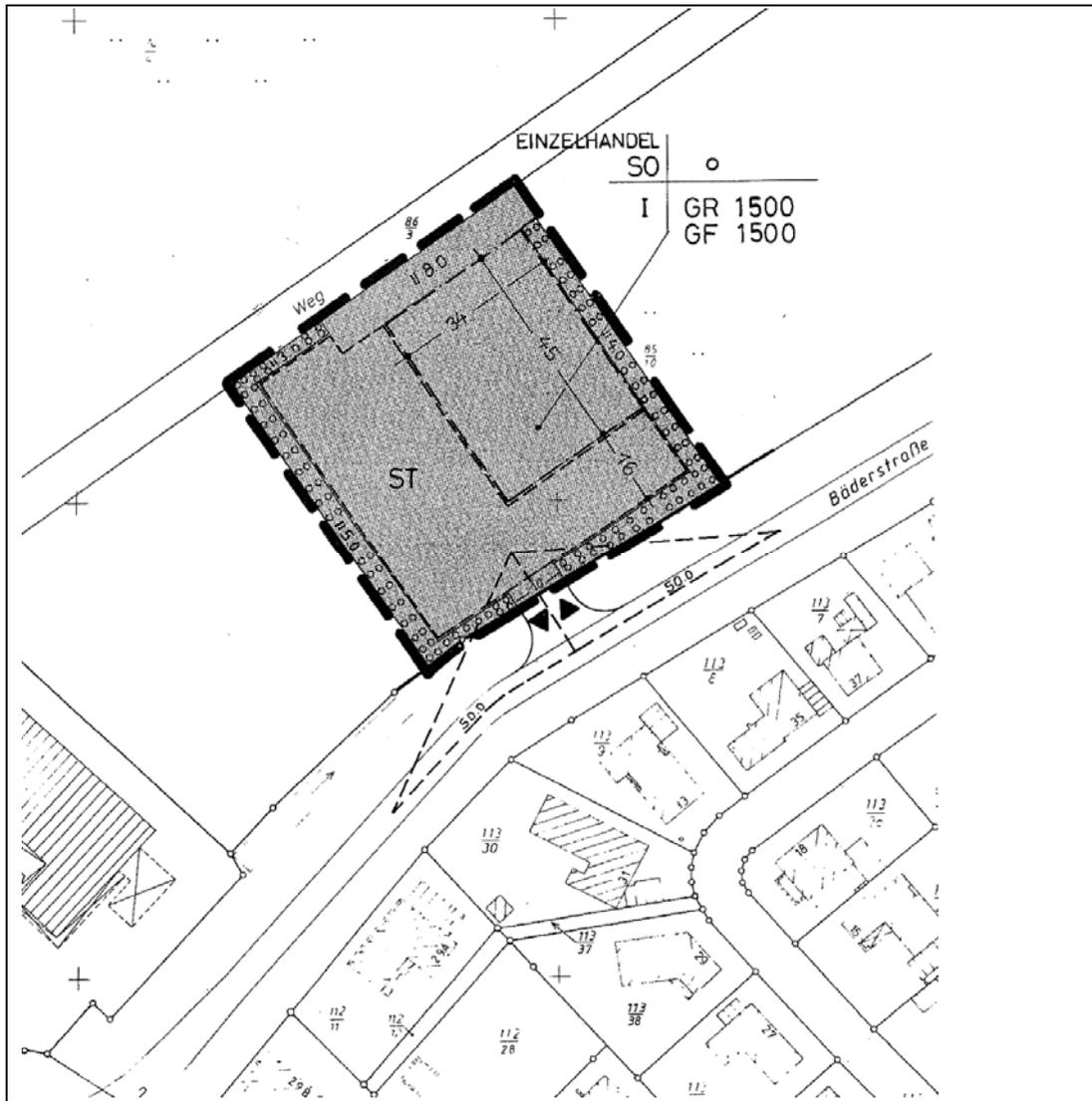
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,8 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Bebauungspläne Nr. III/15 und III/12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“

Im Folgenden werden die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne kurz beschrieben.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/ 15

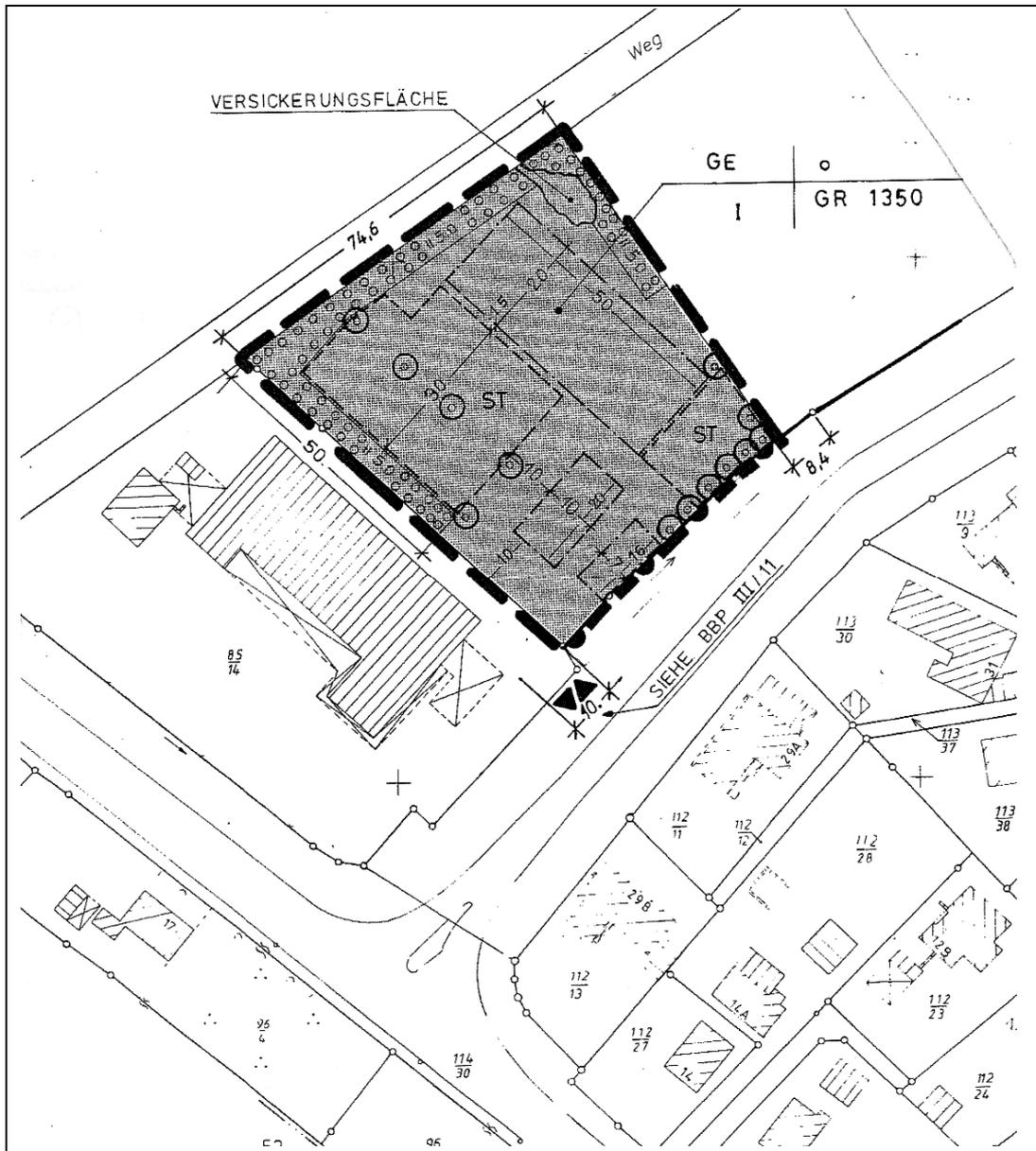


Bebauungsplan Nr. III/15

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/15 setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², bei einer zulässigen Grundfläche und einer Geschossfläche von jeweils 1.500 m², fest.

Bebauungsplan Nr. III/12

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/ 12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/12 setzt ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 1.350 m² fest. Es gilt die offene Bauweise und es ist 1 Vollgeschoss zulässig.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt an der Bäderstraße. Hier befindet sich der bestehende EDEKA-Markt mit Stellplatzanlage. Nach Südwesten schließt sich eine begrünte Freifläche und sowie eine Tankstelle an. Letztere liegt außerhalb des Plangebietes.

An der Nordseite ist das Marktgebäude zur benachbarten Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung durch Sträucher vollständig eingegrünt. Die Bäderstraße wird von Laubbäumen gesäumt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bäderstraße (Gemeindestraße) erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Sondergebiet „Lebensmittelverbrauchermarkt“

Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan. Es wird ein Sondergebiet „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes. Die Netto-Verkaufsfläche darf höchstens 1.700 qm betragen.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelverbrauchermarkt
- Getränkemarkt
- Bäckereigeschäft
- Cafe´

Der Anteil von abweichenden Sortimenten darf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO). An der Nordseite ist im Bereich der Ladezone Grenzbebauung zulässig.

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein). Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

In dem Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt.

4.2 Erschließung

Die Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zufahrt von der Bäderstraße auf die Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes wird über einen Einfahrbereich festgesetzt. Dieser wird um ein Sichtfeld ergänzt, um eine gefahrlose Ausfahrt auf die Bäderstraße zu gewährleisten.

4.3 **Begrünung**

Das Plangebiet wird von Pflanzflächen weitestgehend eingerahmt um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Gehölze auf der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche sind zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen Laubgehölzen und hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist ein Laubbaum je lfd. 10 m mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen.

Die Stellplatzanlage ist nach folgenden Maßgaben durch Baumanpflanzungen zu gliedern.

- je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen,
- die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

4.4 **Flächenbilanz**

Plangebiet	0,83 ha
Sondergebiet einschl. Stellplatzanlage (ohne Pflanzflächen)	0,71 ha
Pflanzflächen	0,12 ha

5 Umweltrechtliche Belange

Das Plangebiet ist zum größten Teil schon versiegelt. Zudem lässt darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. III/12 planungsrechtlich bereits eine erhebliche Versiegelung zu. Durch die Planung ergibt sich somit keine Veränderung zur derzeit schon vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Versiegelung. Damit liegt die Neuversiegelung deutlich unter 20.000 m².

Wegen der geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bereiches mit vorhandener baulicher Nutzung und der verkehrlichen Erschließung sind die Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Situation nur unwesentlich erhöht, ergibt sich für die Oberflächenentwässerung keine Veränderung. Das Oberflächenwasser wird in benachbarte Vorfluter eingeleitet.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) entsorgt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der 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 Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

7.4 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. III/35 überlagert den Bebauungsplan Nr. III/15 und Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. III/12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“. Die überlagerten Bereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. III/35 außer Kraft.

7.5 Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

8 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01.06.1978 wirksam.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/35 „Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel/Bäderstraße“ (Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB) steht nun die 2. Berichtigung an. Die Berichtigung bezieht sich auf folgende Fläche:

- Das Flurstück 85/21 ist derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird zukünftig als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und die zukünftigen Darstellungen sind in den nachfolgenden Skizzen dargestellt.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland

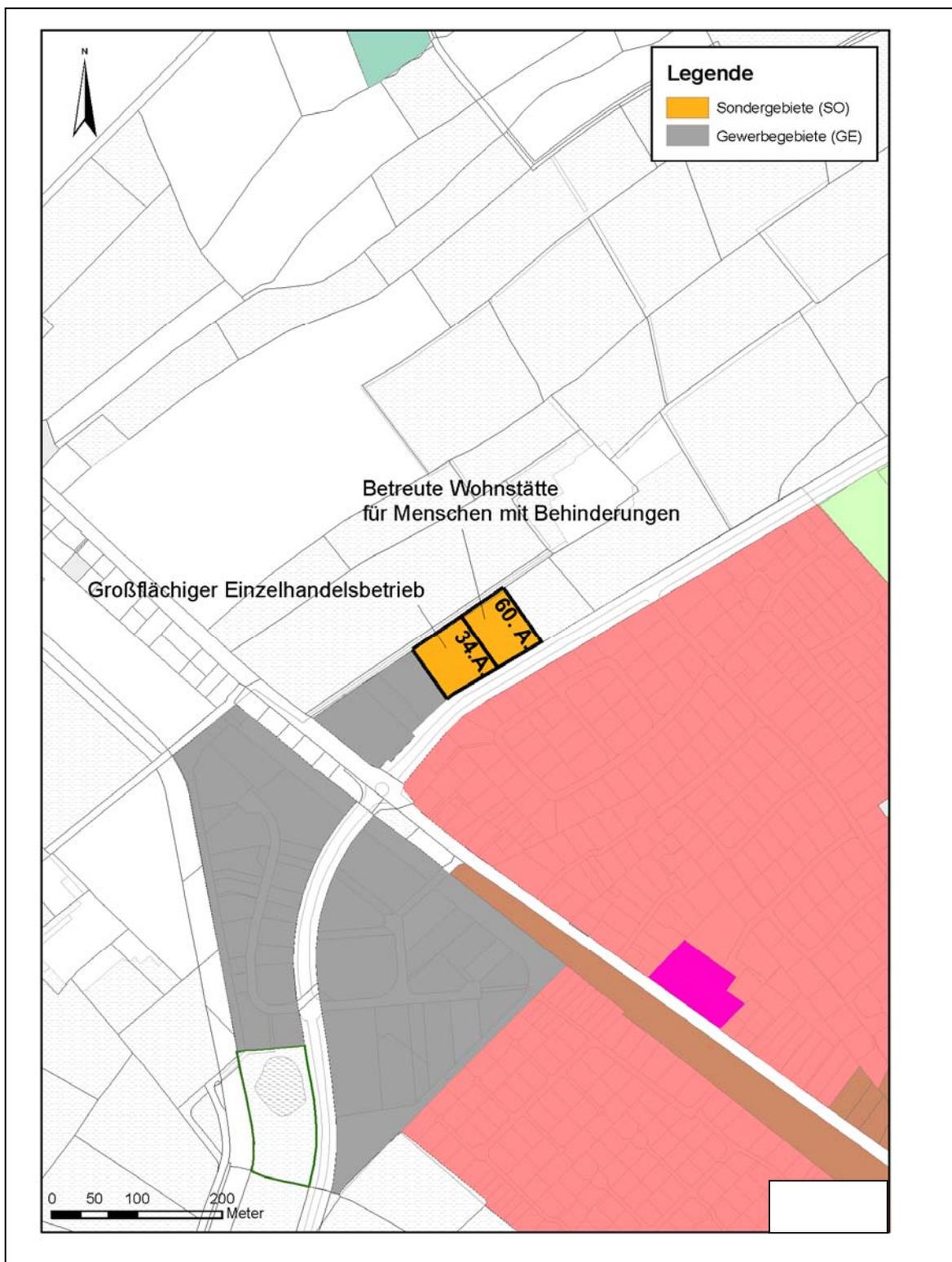
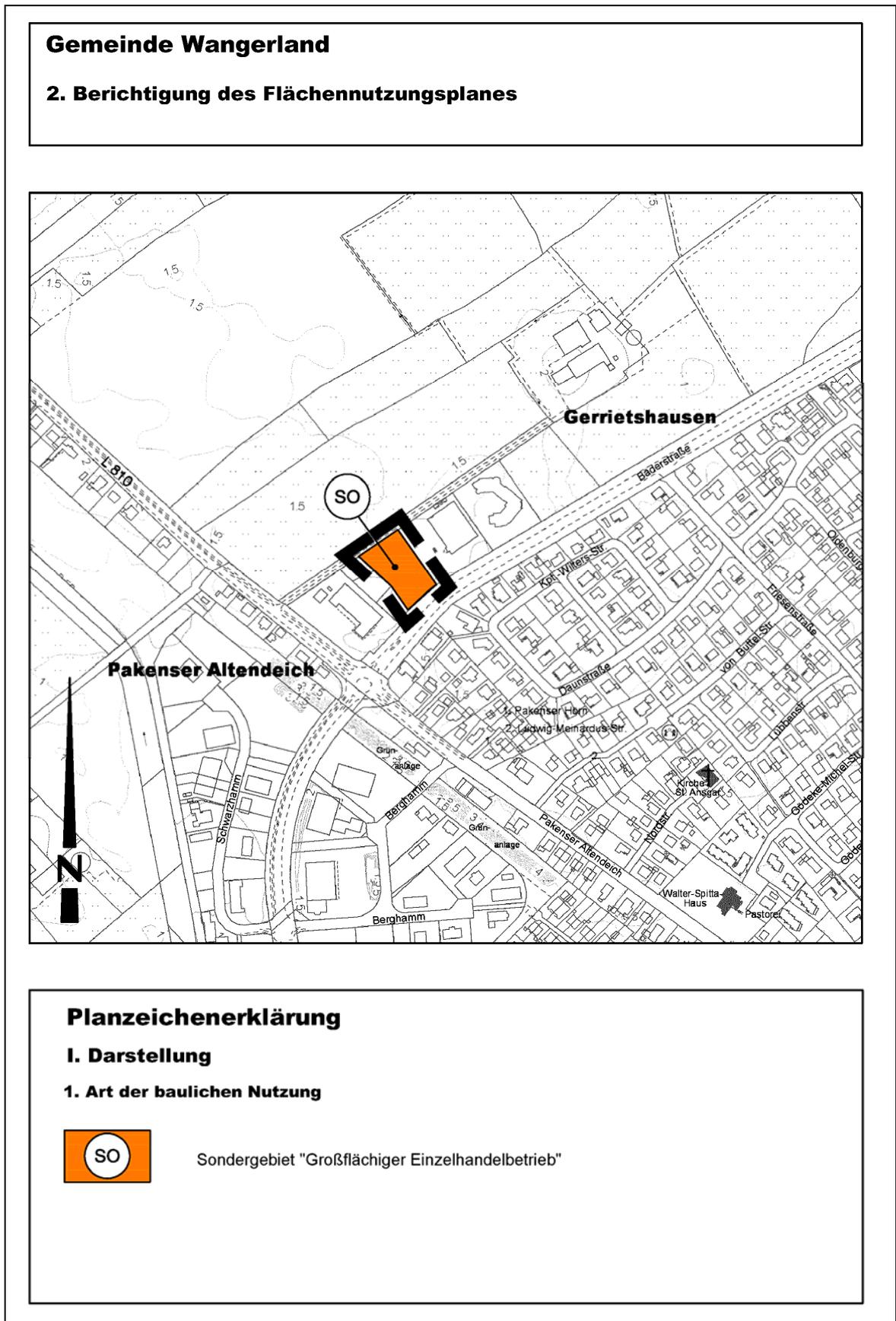


Abb. 2: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan



9 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 2014 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. III/35 „Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel/Bäderstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 2014 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2014 bis 2014 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 23.05.2014

M. Lux - Dipl. Ing.