
Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland



Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Sanierung am 28.11.2017

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 9

„Hohenkirchen Gewerbegebiet“

- Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses**
- Auslegungsbeschluss -**



Auf dem Gelände des LIDL - Marktes sind Umstrukturierungen vorgesehen:

- 1.
Verlagerung des KIK-Marktes von der Goethestraße auf das LIDL-Grundstück**
- 2.
Umbau des LIDL - Marktes**

Die beiden Bauvorhaben werden nicht durch die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / 9 abgedeckt. Für die Realisierung der Vorhaben ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Aufgrund der innerörtlichen Lage könnte die Aufstellung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.



Stand der verbindlichen Bauleitplanung



Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO	
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln	
a	GH: 12,00 m
0,8	1,0
Abschnitt B	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln" gliedert sich in die Abschnitte A und B. In den beiden Teilabschnitten A und B sind jeweils nur zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 900 qm einschließlich Freiverkaufsflächen. Die Rand- und Nebensortimente sind auf 20 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht als Einzelhandel gelten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden.



Vorgesehene Änderungen auf dem Vorhabengrundstück

1. Verlagerung des KIK-Marktes

Seitens des Vorhabenträgers ist die Verlagerung des KIK-Marktes vom bisherigen Standort Goethestraße auf das LIDL-Grundstück vorgesehen.

Der Markt soll direkt an das Bestandsgebäude angebaut werden und wird eine Verkaufsfläche von rund 500 qm umfassen.

Da nur der Standort innerhalb Hohenkirchens gewechselt wird, ist damit keine Schaffung neuer Verkaufsflächen verbunden. Das Projekt lässt sich durch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wangerland rechtfertigen.



Für die Realisierung des Bauvorhabens KIK reicht der festgesetzte überbaubare Bereich aus. Gleiches gilt für die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. **Somit müsste lediglich die textliche Festsetzung geändert werden, die die Art der baulichen Nutzung regelt. Festzusetzen wären als weitere zulässige Sortimente: Bekleidung, Accessoires, Heimtextilien und Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 500 qm einschließlich Freiverkaufsflächen (Sortimente KIK - Markt).**



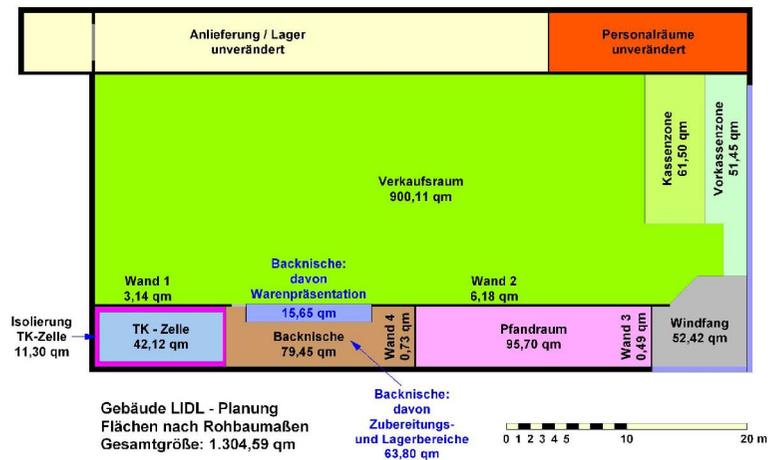
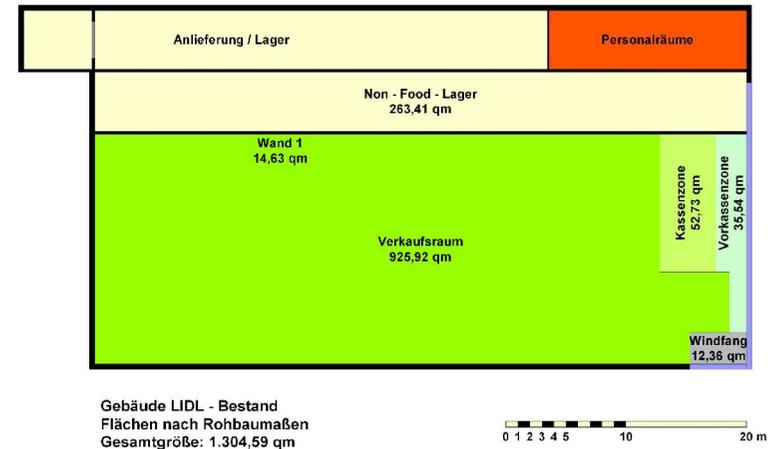
Vorgesehene Änderungen auf dem Vorhabengrundstück

2. Umbau des LIDL - Marktes

Seitens des Vorhabenträgers ist die Sanierung und Modernisierung des LIDL - Marktes vorgesehen, um zukünftig konkurrenzfähig zu bleiben.

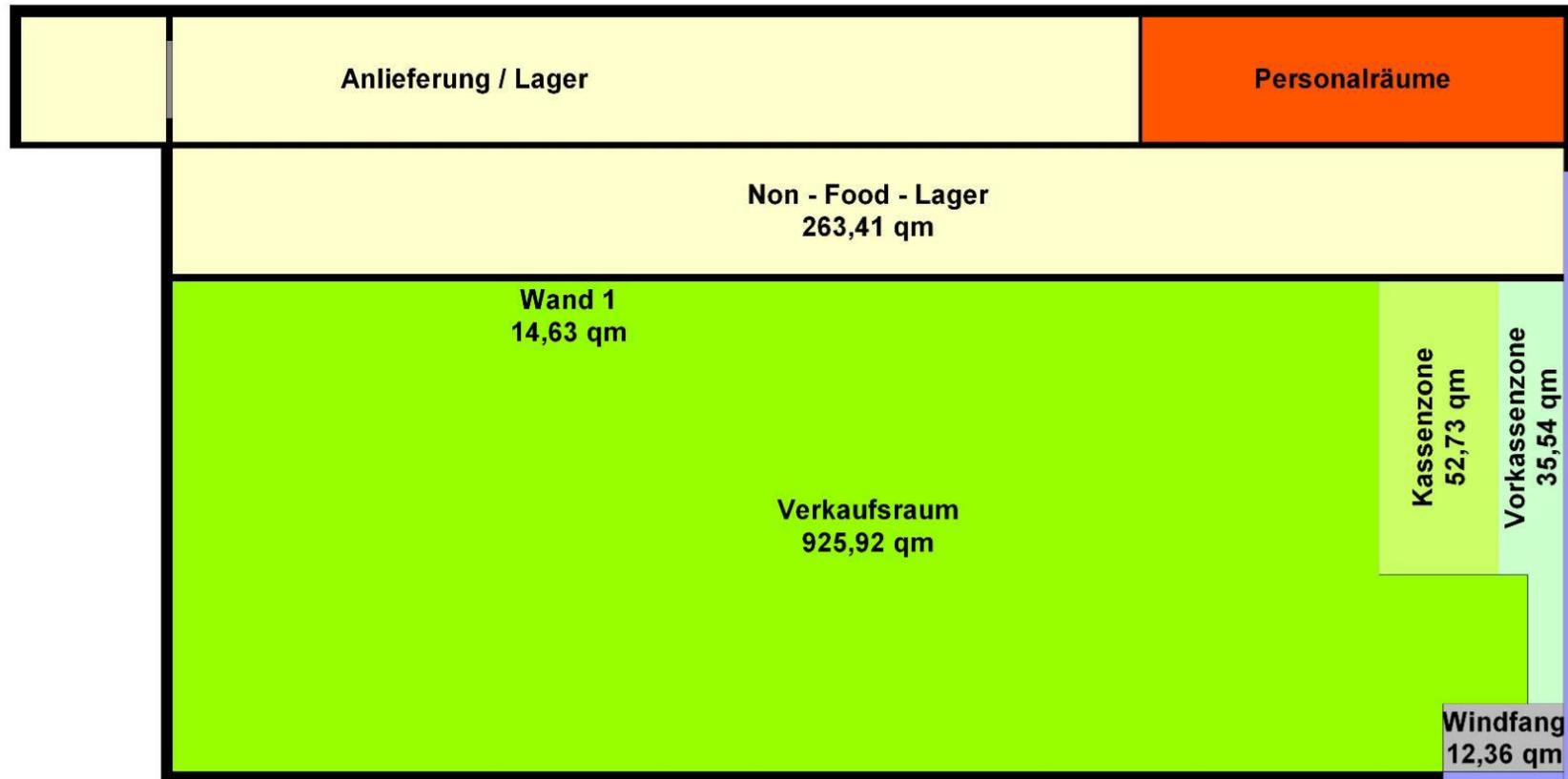
Das bisherige Non-Food-Lager wird aufgegeben und dient zukünftig als Verkaufsraum. Im Gegenzug wird der heutige Verkaufsraum an der anderen Seite verkleinert. Hier werden in Zukunft der vergrößerte Windfang, der Pfandraum, eine Backnische und die Tiefkühlzelle ihren Raum finden.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Bau des LIDL - Marktes andere Modalitäten zur Berechnung der Verkaufsfläche galten als heute.

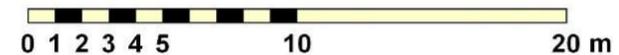


Vorgesehene Änderungen auf dem Vorhabengrundstück

Vergrößerung LIDL - Markt Bestand



Gebäude LIDL - Bestand
Flächen nach Rohbaumaßen
Gesamtgröße: 1.304,59 qm



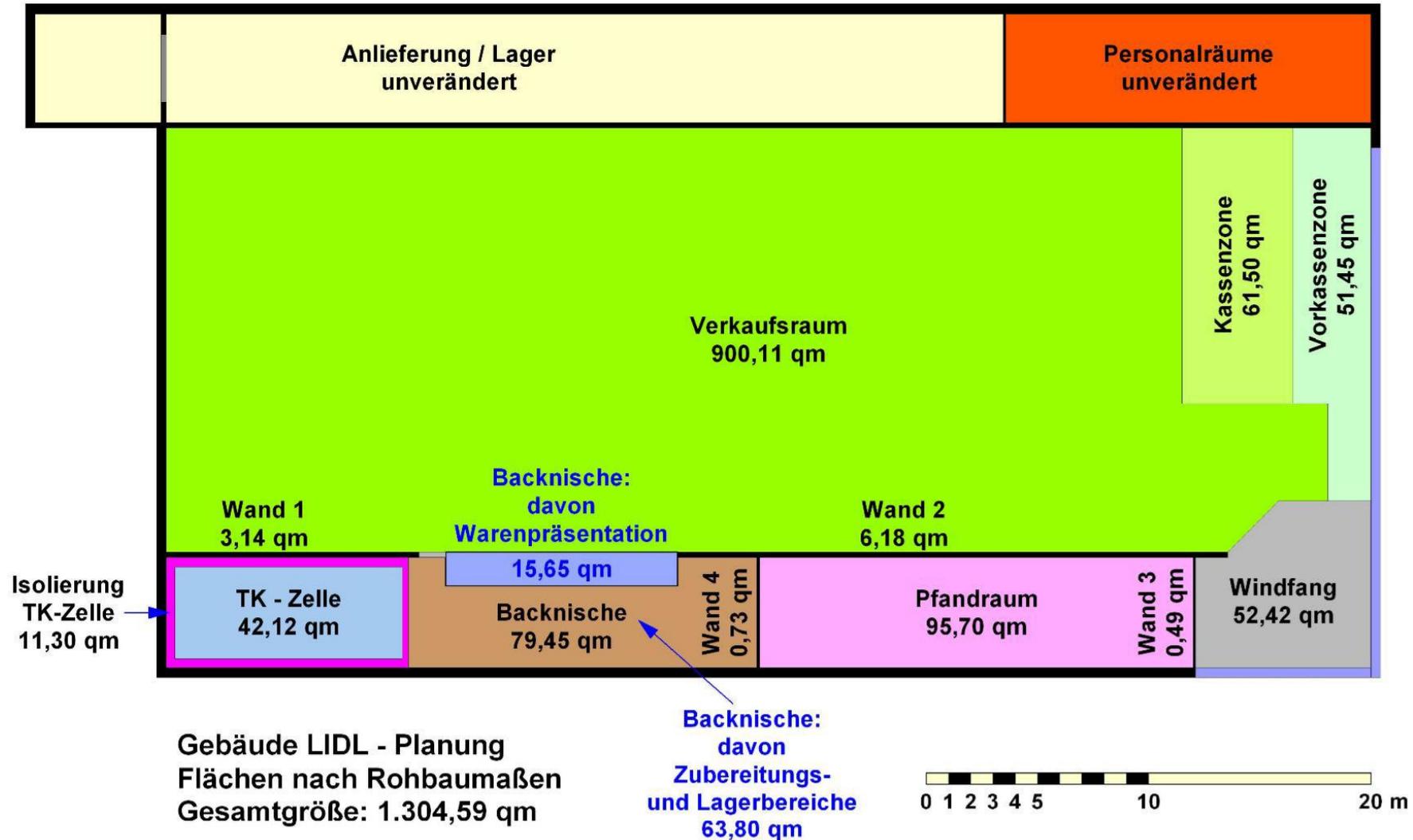
BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Vorgesehene Änderungen auf dem Vorhabengrundstück

Vergrößerung LIDL - Markt Planung



Vorgesehene Änderungen auf dem Vorhabengrundstück

Bilanzierung zur Änderung der Verkaufsflächen

Verkaufsfläche LIDL nach ehemaliger Berechnungsart

Bestand: 901,52 qm

Planung 891,82 qm

Verkaufsfläche LIDL nach aktueller Berechnungsart

Bestand: 1.026,55 qm

Planung: 1.081,13 qm

Somit ergibt sich rechnerisch eine Verkaufsflächenerhöhung um 54,58 qm.



Vorgesehene Änderungen auf dem Vorhabengrundstück

Die zusätzliche Verkaufsfläche von 54,58 qm ergibt sich aufgrund der nachfolgend aufgelisteten Änderungen bzw. Ergänzungen.

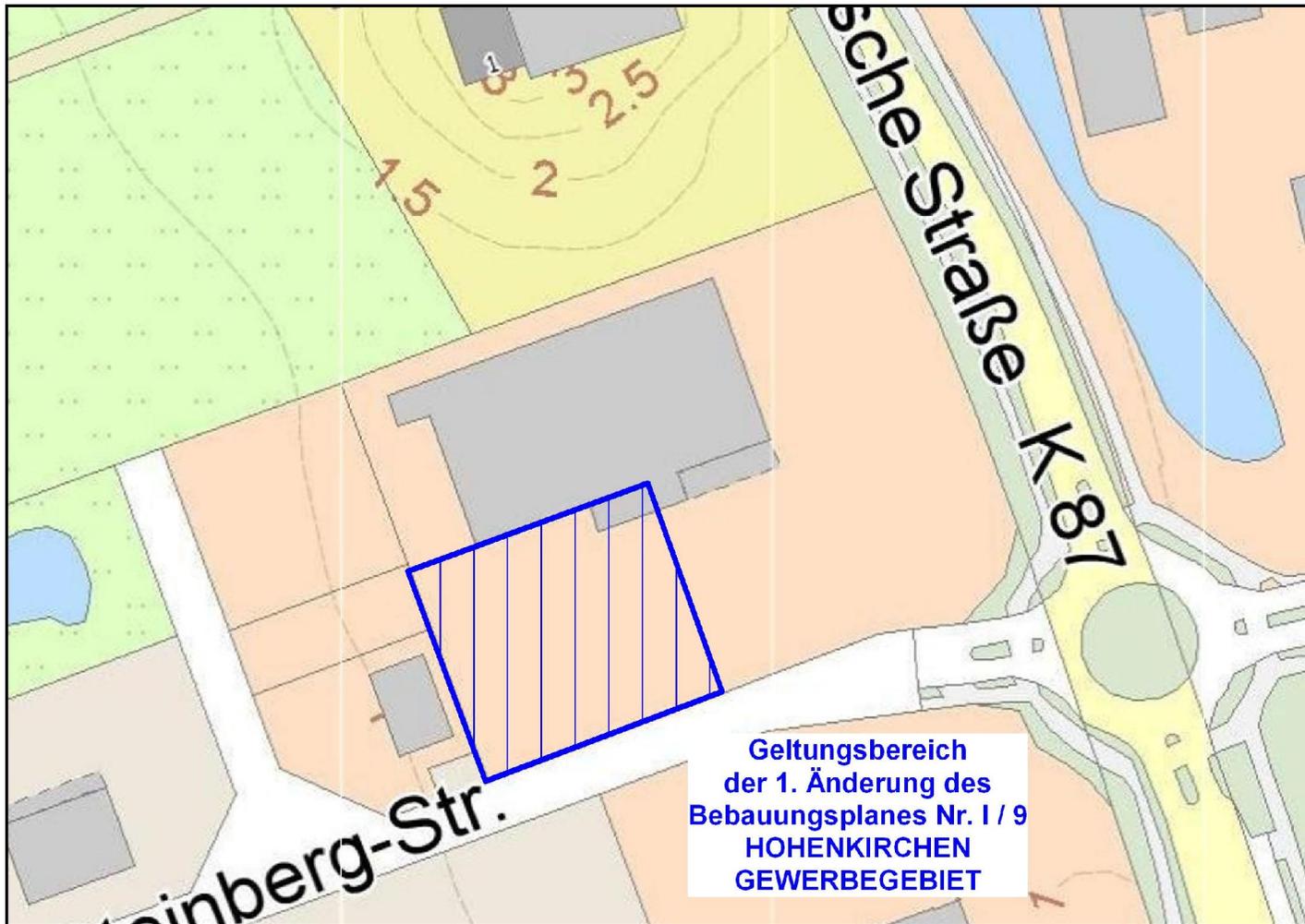
Änderung / Erweiterung	Fläche Planung	Fläche Bestand	Differenz
Verkaufsraum	900,11 qm	925,92 qm	- 25,81 qm
Kassenzone	61,50 qm	52,73 qm	+ 8,77 qm
Vorkassenzone	51,45 qm	35,54 qm	+ 15,91 qm
Windfang	52,42 qm	12,36 qm	+ 40,06 qm
Backnische - Warenpräsentation	15,65 qm	nicht vorhanden	+ 15,65 qm
Gesamtdifferenz			+ 54,58 qm

Für die Realisierung des Bauvorhabens LIDL reicht der festgesetzte überbaubare Bereich aus. Gleiches gilt für die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. **Somit müsste lediglich die textliche Festsetzung geändert werden, die die Größe der zulässigen Verkaufsfläche regelt. Festzusetzen wäre eine Verkaufsfläche von 1.081,13 qm, gerundet 1.100,00 qm, da nunmehr die neue Berechnungsmethode bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.**



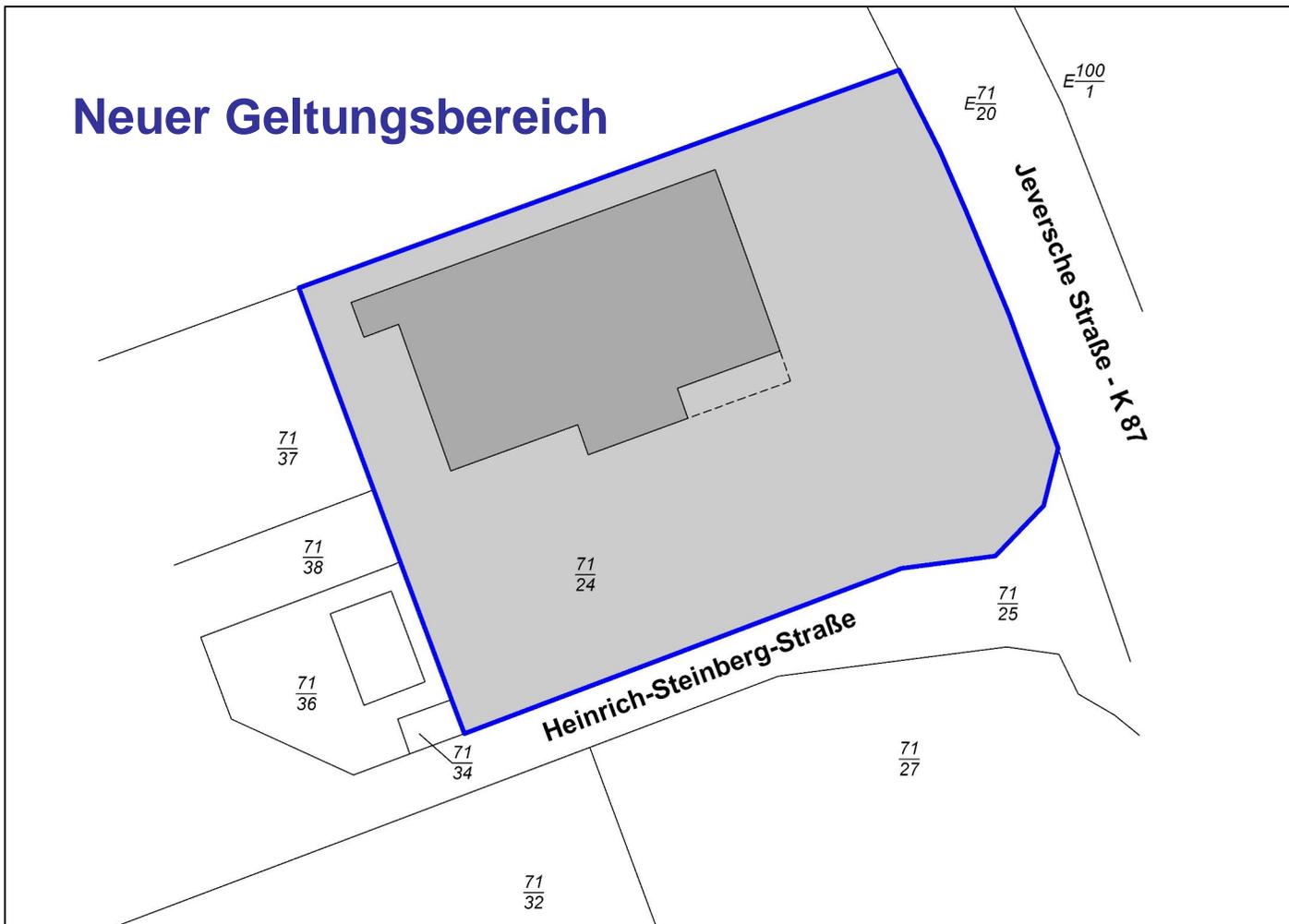
Anlass der Planung

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Sanierung am 05.09.2017 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich der KIK - Verlagerung gefasst.



Anlass der Planung

Da sich nunmehr herausgestellt hat, dass die Umbaumaßnahmen am LIDL-Markt ebenfalls einer Bebauungsplanänderung bedürfen, muss der Aufstellungsbeschluss ergänzt werden. Der neue Geltungsbereich ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Zwecks planungsrechtlicher Vorbereitung der geplanten Maßnahmen wird eine Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 9 „Hohenkirchen Gewerbegebiet“ aufgestellt.

Änderungen an der Planzeichnung sind nicht erforderlich!

Es wird folgender Satzungstext vorgeschlagen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 9 umfasst das Flurstück 71/24 der Flur 14 der Gemarkung Hohenkirchen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (blaue Linie) ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



§ 2 Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet erhält eine neue Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung lautet nunmehr „Großflächiger Einzelhandel“.

§ 3 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1

Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält nunmehr für den Änderungsbereich die folgende Fassung:

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sind nur zulässig:

- *Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm einschließlich Freiverkaufsflächen. Die Rand- und Nebensortimente sind auf 20 % der Verkaufsfläche zu begrenzen,*
- *Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Bekleidung, Accessoires, Heimtextilien und Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 500 qm einschließlich Freiverkaufsflächen,*
- *Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht als Einzelhandel gelten,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden.*



§ 4 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen für die im Bebauungsplan Nr. I / 9 „Hohenkirchen Gewerbegebiet“ festgesetzten Sondergebietsflächen bleiben im Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert bestehen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

