

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 0624/2008/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan Nr. 23, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: Gewerbestraße (Lidl); Aufstellungsbeschluss		
<u>Beratungsfolge:</u> 18.09.2008 Bau- und Umweltausschuss 29.09.2008 Verwaltungsausschuss 30.09.2008 Rat der Stadt Norden		
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Heikes, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung), für den Bereich des Lidl-Marktes den Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung zu ändern. Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 23, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen.
3. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 23, 4. Änderung tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung außer Kraft.
4. Der am 30.09.2003 vom Rat der Stadt Norden (Vorlage 0703/2003/3.1) gefasste Änderungsbeschluss und der am 20.04.2004 von der Tagesordnung abgesetzte Satzungsbeschluss (Vorlage 0896/2004/3.1) zum Bebauungsplan Nr. 23, 4. Änderung sind aufzuheben.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	Betrag: _____ €
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 200 zur Verfügung	Ja ☐ Nein ☐	Haushaltsstelle: _____ (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐ Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgekosten	Ja ☐ Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐ Nein ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken. ☒
 2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen. ☐
 3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt. ☐
 4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt. ☐
 5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte. ☐
 6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum. ☒
- (Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)
- Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
- Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Bisheriger Sachstand:

Der Rat der Stadt Norden hat am 30.09.2003 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbestraße“ beschlossen. Planungsanlass war seinerzeit die Absicht des Investors Peter Gerdes aus Norden, einen Lagerraum auf der Nordwestseite des LIDL-Marktes in eine Verkaufsstätte für Industriebedarf umzunutzen. Von dieser Planung wurde Abstand genommen, da der Betreiber der Verkaufsstätte dieses Projekt nicht mehr umsetzen wollte. Ein im Dezember 2005 vom Investor neu vorgelegtes Nutzungskonzept, das im Lagerraum des LIDL-Marktes einen Dienstleistungsbetrieb vorsah, wurde im Frühjahr 2006 in den politischen Gremien (BU/VA) neu behandelt. Da das Konzept in einigen Punkten überarbeitungsbedürftig war, kam es auch hier nicht zu einem planerischen und verfahrenstechnischen Abschluss. Zwischenzeitlich erfolgten mehrere Gespräche mit dem Investor, die zu einer Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens führten.

Änderungsantrag:

Nunmehr hat der Investor Peter Gerdes die Absicht, auf der Südostseite des Lidl-Marktes einen Anbau zu errichten, um einen Backshop in einer Größe von 50 m² und ein Pfandflaschenlager in einer Größe von 60 m² unterzubringen. Außerdem soll an dieser Seite Raum für weitere Lagerflächen geschaffen werden. Des weiteren soll die Verkaufsfläche für den Lidl-Markt von bisher 1.100 m² auf 1.250 m² erweitert werden, um den marktwirtschaftlichen Anforderungen zu genügen. Auf der Nordostseite soll eine Überdachung gesichert werden. Im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen soll auch der o. a. Dienstleistungsbetrieb planungsrechtlich abgesichert werden. Er wird in dem Nutzungskatalog für das SO 4 Gebiet aufgenommen.

Bisherige planungsrechtliche Situation und Planungswunsch:

Der Änderungsbereich gehört zum Fachmarktzentrum am nördlichen Stadteingang. Dieser ist durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbestraße“ (inklusive Änderungen) städtebaulich geordnet. Der Lidl-Markt war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhanden, durch die Bauleitplanung wurden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die teilweise auch umgesetzt wurden. Im Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung ist der Lidl-Markt als Sondergebiet SO 4 „Verbrauchermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind in Richtung Nordwesten und Südwesten relativ großzügig ausgewiesen, nach Nordosten und Südosten jedoch genau am Baukörper orientiert. Die geplanten Anbauten und mögliche Lagerflächen an der Südostseite können sich daher aus der überbaubaren Fläche nicht entwickeln. Daher soll der Bauteppich auf gesamter Länge nach Südosten erweitert werden. Hierdurch werden Flächen für Stellplätze überplant, im näheren Umfeld sich jedoch ausreichend Stellplätze vorhanden.

Im Nordosten soll der Bauteppich auf ganzer Länge bis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erweitert werden, um eine Überdachung planerisch zu sichern.

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche soll die Festsetzung für das Sondergebiet SO 4 wie folgt geändert werden:

- a) Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu **1.250 m²**

Zur Absicherung der vorhandenen Dienstleistung soll folgender Zusatz in die textliche Festsetzung für das Sondergebiet SO 4 aufgenommen werden:

b) Dienstleistungsbetriebe

Die geplanten Nutzungserweiterungen durch den Backshop und das Pfandflaschenlager sollen ebenfalls durch Ergänzung der textlichen Festsetzung für das SO 4 gesichert werden. Hier soll bezüglich der Zulässigkeit folgender Zusatz erfolgen:

- c) Shop für Randsortimente (z.B. Backshop, Blumen)
mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m²**

- d) Lager- und Nebenräume (z.B. Pfandflaschenlager).**

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sollen als weitere Änderung die gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen entsprechend dem jetzigen Standard der Stadt Norden vereinfacht werden, da diese zu sehr einschränkend sowie rechtlich nicht haltbar sind.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen, da die Bebauungsplanänderung zur Innenentwicklung dient und die Grundfläche im Änderungsbereich eine Fläche von 20.000 m² nicht überschreitet.

Textliche Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Sonstigen Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO dienen zu Zwecken der Versorgung dem großflächigem Einzelhandel und dieser der Hauptnutzung untergeordneten Nutzungen.

- (2) Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) SO₁: Elektrofachhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.600 m²
b) SO₂: Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 652 m²
c) SO₃: Gartencenter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.410 m²
d) SO₄: a) Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.250 m²

b) Dienstleistungsbetriebe

**c) Shop für Randsortimente (z.B. Backshop, Blumen)
mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m²**

d) Lager- und Nebenräume (z.B. Pfandflaschenlager).

} **neu**

- e) SO₅: betriebsbezogenes Wohnen
Büronutzungen
Kleinere Läden oder Shops wie z.B. Kiosk
kleinere gastronomische Einrichtungen wie z.B. Imbiss
f) Private Zuwegungen
g) Private Stellplätze

§ 2 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

§ 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut. Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze überschritten werden, wenn dieses aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. Lüftungs- und Rauchabzugsschächte).

§ 5 Befestigung der Stellplätze

Zur Befestigung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken dürfen nur - unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke und Herstellerangaben - versickerungsfähige Pflastersysteme eingebaut werden.

§ 6 Externer Ausgleich

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flurstücken Nr. 66/2 und 65 der Flur 1 aus der Gemarkung Westermarsch durchzuführen.

§ 7 Andere Bebauungspläne

Mit Rechtskrafterlangung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Bebauungsplan Nr. 23,2. Änderung außer Kraft.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 der NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Örtliche Bauvorschriften:

§ 1 Werbeanlagen

1. Anlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
2. Je Betriebsstätte sind maximal folgende 5 Werbeanlagen zulässig:
 - A) Eine Flächenwerbung an Fassaden, vor Fassaden und an Schaufenstern ist zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe der aus mehreren Teilen bestehenden Werbeanlage 10 qm nicht überschreitet. Diese Werbeanlage muss sich in die Fassadenstruktur einfügen und gestalterisch untergeordnet sein. Sie darf nicht Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente überdecken.
 - B) Eine rechtwinklig zur Fassade der Betriebsstätte angeordnete Werbeanlage mit einer maximalen Breite von 2,50 m, einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer Tiefe von maximal 0,5 m. Diese Anlage ist auch als selbständige Werbeanlage (Pfeiler, Pilone o. a.) auf dem zur Betriebsstätte gehörenden baugrundstück zulässig.
 - C) Drei Fahnenmasten mit einer Masthöhe von 8,00 m und einem Fahnentuch als Träger der Werbung von max. 1,25 m x 4,00 m.
3. Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf Sammeltafel zulässig.

Aufzuhebende Beschlüsse:

Am 30.09.2003 befasste sich der Rat der Stadt Norden bereits mit dem Plangebiet und beschloss die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, 2. Änderung und dessen Beteiligungsverfahren. Diese wurden durchgeführt und am 20.04.2004 sollte der Satzungsbeschluss durch den Rat erfolgen. Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt. Das Bauleitplanverfahren wurde in der begonnenen Form nicht zu Ende geführt. Inzwischen ist der Antragsteller hinsichtlich der Erweiterungsabsichten zu neuen Erkenntnissen gelangt, so dass der Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung erneut ein Änderungsverfahren durchlaufen muss. Da es sich aber um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, ist ein beschleunigtes Verfahren bzw. ein vereinfachtes Verfahren erforderlich. Es ist lediglich die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren entfallen. Nach dem beschleunigten Beteiligungsverfahren ist der Bebauungsplan bereits als Satzung zu beschließen.

Aus Gründen der Rechtsicherheit ist es erforderlich, die bisher getroffenen Beschlüsse hinsichtlich des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens aufzuheben.

Anlagen: Bebauungsplan Nr. 23, 4. Änderung mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche; aufzuhebende Beschlüsse