

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbestraße“ (4. Änderung) der Stadt Norden

12.04.2010

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. Im Dezember 2005 wurde von dem Investor ein neues Nutzungskonzept vorgelegt, um den Lagerraum durch eine Dienstleistung zu nutzen. Eine solche Nutzung ist mittlerweile umgesetzt worden, die Bebauungsplanänderung wurde jedoch nicht zu Ende geführt.

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, einen Backvorbereitungsraum mit Kühlzelle in einer Größe von ca. 80 m² und ein Pfandflaschenlager in einer Größe von 75 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. Die geplanten Erweiterungen entsprechen den jetzigen marktwirtschaftlichen Anforderungen und den heutigen Standards der Lidl-Märkte. Auf der Nordostseite soll ein mögliche Überdachung gesichert werden. Im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen soll auch die o.g. Dienstleistung planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Änderungsbereich gehört zum Fachmarktzentrum am nördlichen Stadteingang. Dieser ist durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbestraße“ (inklusive Änderungen) beordnet. 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 mögliche Überdachung 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, Backvorbereitungsraum, Kühlzelle).

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.

Des Weiteren soll zur gestalterischen Aufwertung des dem Markt vorgelegenen Stellplatzbereiches ein Grünbeet mit einer Bank hergestellt werden. Hierzu werden 4 Stellplätze aufgehoben.

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.

Anlagen:

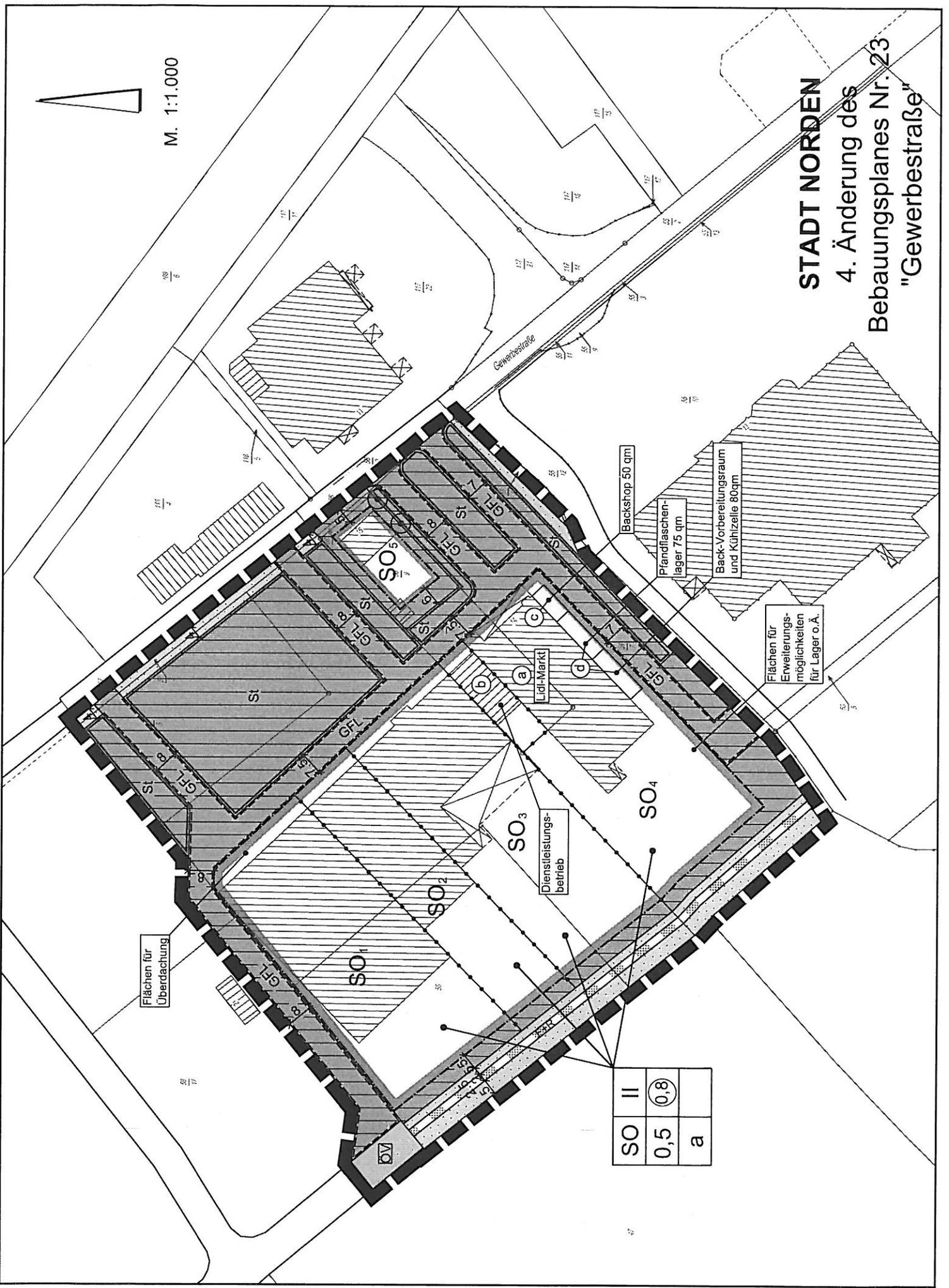
- Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche für die 4. Änderung
- Vorschlag für Änderung der textlichen Festsetzungen



M. 1:1.000

STADT NORDEN

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Gewerbestraße"



SO	II	
0,5	0,8	
a		

Textliche Festsetzungen, B-Plan Nr. 23, 4.Änderung 12.04.2010

§ 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, Backvorbereitungsraum, Kühlzelle).**
 - 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.

9. 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 Fassadestruktur einfügen und gestalterisch untergeordnet sein. Sie darf nicht Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente überdecken.
 - B) Eine rechtwinkelig zur Fassade der Betriebsstätte angeordnete Werbeanlage mit einer maximalen Breite von 2,50m, einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer Tiefe von maximal 0,5 m. Diese Anlage ist auch als selbständige Werbeanlage (Pfeiler, Pylone o.a.) auf dem zur Betriebsstätte gehörendem Baugrundstück zulässig.
 - C) Drei Fahnenmasten mit einer Masthöhe von 8 m und einem Fahnentuch als Träger der Werbung von max. 1,25 m mal 4,00 m.
3. Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf Sammeltafeln zulässig.

Ruhe und Aufenthaltsbereich
auf der Fläche von 4 Stellplätzen,
bestehend aus 4 Bäumen und Sitzplätzen

