



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 50
„Einkaufsmarkt Findorffstraße“
2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Worpswede

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.3.1	Bebauungsplan Nr. 50	8
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung.....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze	11
7.4	Grünordnung.....	12
7.5	Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuelle Gliederung des Sondergebietes / Immissionsschutz	12
7.6	Örtliche Bauvorschrift.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
8.2	Wasserwirtschaft	13
8.3	Verkehr	13
8.4	Wirtschaft.....	13
8.5	Freizeit / Erholung / Tourismus	13
8.6	Immissionsschutz.....	13
8.7	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	14
10.	RECHTSFOLGEN	14

Anhang 1: Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht

Anhang 2: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726
Worpswede (BulwienGesa AG, Hamburg, Stand: 23. November 2017)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der VA der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Einkaufsmarkt Findorffstraße", 2. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Bereits die Größe des gesamten Plangebietes liegt mit ca. 7.800 m² deutlich unterhalb der benannten festgesetzten Grundfläche von 20.000 m².

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund dessen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes geplant ist und dies gemäß den landesrechtlichen Vorgaben zur Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nr. 5 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit), wurde diese durchgeführt. Das Ergebnis der Vorprüfung ergibt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und die Anwendung des § 13a BauGB somit zulässig ist. Die Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anhang 1 der Begründung beigefügt.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50 "Einkaufsmarkt Findorffstraße", 2. Änderung umfasst eine ca. 0,78 ha große Fläche, die im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Worpswede liegt. Die Findorffstraße (Landesstraße L 153) befindet sich abschnittsweise im Änderungsbereich und bildet die süd-östliche Grenze des Plangebietes. Im Südwesten wird der Änderungsbereich vom Sophie-Bötjer-Weg flankiert. Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind der nebenstehenden Übersicht zu entnehmen, der exakte Änderungsbereich der Planzeichnung.

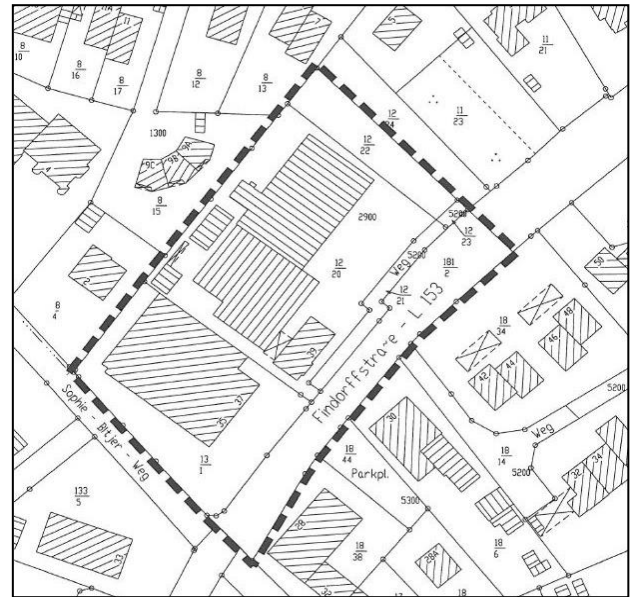


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LBLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung** in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am 06.10.2017 in Kraft trat, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Osterholz, Stand 2011, konkretisiert. Im RROP können über das LROP hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu beachten. Ziele der Raumordnung sind als abschließend abgewogene Vorgaben zu beachten. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung des **LROP** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Dem Textteil des **LROP** sind folgende allgemeine Aussagen zur angestrebten räumlichen Entwicklung zu entnehmen: „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]“ (LROP 2017, 1.1 – 02).

Für den Verflechtungsbereich Bremen/Niedersachsen sieht das LROP die Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne vor (LROP 2017, 1.4 – 01).

Zur Entwicklung der zentralen Orte trifft das LROP folgende Aussagen: *„Die Funktionen der [...] Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“* (LROP 2017, 2.2 03). Außerdem sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (LROP 2017, 2.2 05). *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen [...] die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.“* (LROP 2017, 2.2 01).

Im **RROP** des Landkreises Osterholz aus dem Jahr 2011 ist die Ortschaft Worswede als *Grundzentrum* eingeordnet, dem die *besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus* zukommt. Außerdem ist in der Beikarte *„Geeignete und besonders geeignete Siedlungsgebiete“* das zentrale Siedlungsgebiet des Grundzentrums definiert. Die Funktion als Grundzentrum bedeutet für die Ortschaft Worswede, dass hier die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Zum Grundbedarf zählen *„Arbeitsplätze, öffentliche Einrichtungen und Dienste, Geschäfte und Betriebe, Angebote der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung sowie ÖPNV-Anbindungen zu den nächst gelegenen größeren Zentren“* (LROP 2008, Erläuterungen zu 2.2, 01, Satz 5 und 6).

Des Weiteren ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen, dass sich das Plangebiet an einer Hauptverkehrsstraße (Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße) mit regional bedeutsamem Busverkehr (Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr) befindet. Im Textteil wird darauf verwiesen, dass bei der Neuplanung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten verkehrliche Auswirkungen über das direkte Umfeld des vorgesehenen Standortes hinaus berücksichtigt werden sollen (RROP 2011, 2.2 08).

Für die raumordnerische Beurteilung der vorliegenden Planung, an Hand der oben zitierten Vorgaben der Raumordnung, ist eine Einordnung des Planungsgegenstandes erforderlich. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 50 „Einkaufsmarkt Findorffstraße“ diente der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Ortszentrum der Gemeinde Worswede zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfes der ansässigen Wohnbevölkerung. Dazu sollten, neben einem Lebensmittelmarkt als Nahversorger, weitere Nahversorgungsangebote, wie z. B. Getränkemarkt, Blumenfachgeschäft und Bäcker, geschaffen werden. Der Gesamtstandort erfüllte allein durch die Summe der Verkaufsflächen die Definition eines großflächigen Einzelhandels, so dass im Ursprungsbebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt wurde. Das Plangebiet wurde in zwei Sondergebiete unterteilt. Innerhalb des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel 1, dem nunmehr in Rede stehenden Änderungsbereich, waren ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt sowie ergänzender Einzelhandel vorgesehen und mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.450 m² geregelt. Das nördlich angrenzende Sondergebiet 2 wurde zwischenzeitlich zu Gunsten eines Mischgebietes und eines kleinteiligen allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der 1. Änderung geändert.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 50 soll allein die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll eine Anpassung des Marktes an die heutigen Anforderungen der Kunden an moderne Lebensmittelmärkte ermöglicht werden, so dass die Wirtschaftlichkeit des Marktes auch zukünftig si-

chergestellt werden kann. Der Lebensmittelmarkt wird auch nach seiner Verkaufsflächenerweiterung (Bestand: 740 m², Planung: 1.100 m², d. h. Anstieg um 360 m²) die Funktion eines Nahversorgers für die umliegenden Wohngebiete haben und ist – unabhängig davon – auf Grund seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich laut Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen, 1. Fortschreibung 2014, raumordnerisch richtig positioniert.

Darüber hinaus müssen im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes unter raumordnerischen Gesichtspunkten beurteilt werden, da der Standort nach wie vor in der Summe der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe unter die Definition von großflächigem Einzelhandel fällt. Hierzu wurde entsprechend dem von der Gemeinde Worpswede unterzeichneten Raumordnerischen Vertrag des Kommunalverbundes Niedersachsen-Bremen das IMAGE-Moderationsverfahren durchgeführt und eine „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Worpswede (BulwienGesa AG, Hamburg, Stand: 23. November 2017)“ erstellt. Ergebnis des Moderationsverfahrens ist die Feststellung der raumordnerischen Verträglichkeit.

Ungeachtet des positiven Ergebnisses des IMAGE-Modereationsverfahrens wird hinsichtlich der **Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit** aus Gründen der Aktualität auf die Inhalte des Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 zurück gegriffen. Bei der Bewertung werden die Ergebnisse der „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Worpswede“ zu Grunde gelegt, die dem Anhang 2 der Begründung zu entnehmen ist.

LROP 2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“*

⇒ Der Einzelhandelsstandort liegt ebenso wie die weiteren angrenzenden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und ist bereits als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Mit der durchgeführten „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Worpswede“ wird der Nachweis erbracht, dass sowohl die Erweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes in sich, als auch im Kontext der umgebenden Einzelhandelsnutzungen entsprechend den Vorgaben des LROP 2017 raumordnerisch verträglich ist.

LROP 2.3 03 *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**).*

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genußmittel und Drogeriewaren (Satz 7). Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem

Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8).“

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet (Satz 8). Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (Satz 9).“ (LROP 2.2 03)

- ⇒ Das Vorhaben ist ausgelegt auf die Grundversorgung der Gemeinde Worpswede und damit auf ihren grundzentralen Verflechtungsbereich. Durch die Lage angrenzend an Wohngebiet übernimmt er auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Im Rahmen des Gutachtens wurde nachgewiesen, dass der Markt 75 % seines Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde erwirtschaftet. Rund 25 % des Umsatzes wird durch externe Kunden umgesetzt, die sich über viele Nachbargemeinden verteilen *„und insgesamt keine mehr als Streuabflüsse ausmachenden Anteil ausmachen“* (Seite 35). Weiterhin wurde durch das Gutachten festgestellt, dass die Zuflüsse aus den Nachbargemeinden durch die Sonntagsöffnungsregel aufgrund der Ausweisung Worpswedes als Erholungsort forciert werden und nicht projektinduziert sind.
Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

LROP 2.2 04 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).“*

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes von Worpswede. Der Standort „befindet sich zudem im Zentralen Versorgungsbereich der Region Einzelhandelsortskern Worpswede“ (Seite 36). Das Konzentrationsgebot ist damit erfüllt.

LROP 2.2 05 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Dies Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

- ⇒ Der Standort liegt innerhalb des *„regional abgestimmten Zentralen Versorgungsbereichs der Region EH-Ortskern Worpswede im Kernort des Grundzentrums und wird von Wohnbebauung umgeben. Über eine nahegelegene Bushaltestelle besteht Anbindung an das ÖPNV-Netz. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP 2017“* (Seite 36).
Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

LROP 2.2 07 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (**Abstimmungsgebot**).“*

- ⇒ Im Rahmen des Verfahrens zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Nachbargemeinden beteiligt. Das Abstimmungsgebot ist damit erfüllt.

LROP 2.2 08 *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Ort und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungsverbot**)“*

- ⇒ Das Einzelhandelsgutachten *„zeigt auch unter Maßgabe eines Worst-Case-Ansatzes hinsichtlich Flächenproduktivität / nahezu flächenproportionale Umsatzausweitung insgesamt unproblematische Befunde. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen in Worpswede und umliegenden Zentralorten auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlos-*

sen werden“ (Seite 36). Die Erweiterung wird als „ausreichend tragfähig und verträglich“ (Seite 36) bewertet.

Das Beeinträchtungsverbot wird damit erfüllt.

Die vorliegende Planung ist aus den o. g. Gründen mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede sind im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ sowie am südöstlichen Rand eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (siehe Abb. 2). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat, wie auch der Ursprungsbebauungsplan, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zum Inhalt, so dass der vorliegende Bebauungsplan auch weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

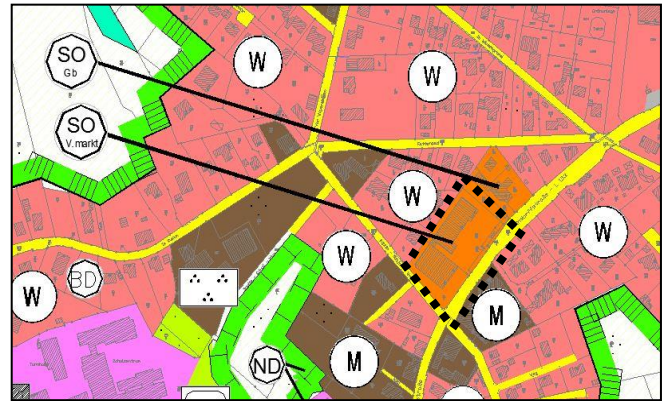


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet gestrichelt umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.3.1 Bebauungsplan Nr. 50

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Einkaufsmarkt Findorffstraße“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, in zentraler Ortslage einen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erweitern. Ursprünglich wurde der mittlere und nördliche Teil des Plangebietes von einer Gärtnerei und der Südwesten von einem Spar-Markt eingenommen. Die Gärtnerei stellte für den Ortskern eine atypische Nutzung dar, für die sich aufgrund eines Nutzungsrückgangs die Möglichkeit einer Neuordnung ergab.

Mit der Überplanung des Areals wurde der Gärtnereibetrieb deutlich verkleinert und eine Konzentration auf den Bereich Floristik vorgenommen, der im nordöstlichen Teil des Plangebietes untergebracht und als Sondergebiet Einzelhandel 2 festgesetzt wurde. Im mittleren Teil, auf den ehemaligen Betriebsflächen der Gärtnerei, wurde ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, um dort einen Lebensmittelmarkt unterzubringen. Der im südwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Spar-Markt wurde ebenfalls in diesen städtebaulichen Rahmen einbezogen, da es sich hier um Einzelhandel zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs handelt und in der Summe der Verkaufsflächen die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten wird. Es wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel 1 festgesetzt, das beide Märkte umfasst. Das parallel zur Bauleitplanung erarbeitete Einzelhandelskonzept sah für das gesamte Plangebiet eine Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² als verträglich an. An diesem zentralen Standort waren außerdem bereits ein Bäcker, ein Fotofachgeschäft, eine Reinigung und eine Verkaufseinrichtung der Gärtnerei ansässig. Im Bebauungsplan wurden Verkaufsflächenobergrenzen für das Sondergebiet Einzelhandel 2 in Höhe von 100 m² und für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel 1 in Höhe von 1.450 m² festgesetzt.

Im Sondergebiet 1 wurden die für den Spar-Markt und den geplanten Lebensmittelmarkt typischen Sortimente, einschließlich eines 10 % Randsortimentsanteils, festgesetzt. Mit der Unterteilung in zwei Sondergebiete mit den genannten Verkaufsflächenobergrenzen sollte

dokumentiert werden, dass keine flächenintensive Einzelhandelsnutzung im Plangebiet vorgesehen ist.

Des Weiteren wurde zum Schutz des Ortsbildes geregelt, dass nur zwei Werbeanlagen pro Gebäude und nur an den Gebäudewänden bis zu einer Größe von maximal 10 m² zulässig sind, innenbeleuchtete Werbeanlagen wurden ausgeschlossen. Mit der Zielsetzung der städtebaulichen Integration in den kleinteiligen Bestand der näheren Umgebung, wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan Nr. 50 aufgenommen. Sie hat Regelungen über die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich der zu verwendenden Materialien und Farben zum Gegenstand.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen. Die GRZ wurde auf 0,8 mit der Möglichkeit zur Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 festgesetzt, sofern sich die Überschreitung auf wasserdurchlässig versiegelte Flächen bezieht. Diese Festsetzung ermöglichen eine städtebauliche Dichte, die für den zentralen Bereich der Ortschaft angemessen ist und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Außerdem wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge im Sondergebiet 1 und mit maximal 35 m Länge im Sondergebiet 2 sicherzustellen. Die verkehrliche Erschließung wurde mittels Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sowie einem Ein- und Ausfahrtsbereich und weitläufigen Stellplatzflächen geordnet. Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wurden im Nordwesten eine bandartige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, im Südosten Einzelbäume zur Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume sowie, zur optischen Unterteilung der beiden Sondergebiete, eine Baumreihe an deren Nutzungsgrenze festgesetzt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zur vorgesehenen Nutzung des Plangebietes wurde festgestellt, dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Dennoch wurde aus Gründen des Nachbarschutzes die Errichtung eines Schallschutzaunes im Nordwesten des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel I textlich festgesetzt.

4.3.2 **Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung**

Regelungsgegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Bereich des ursprünglichen Sondergebietes Einzelhandel 1, welches den Floristikbetrieb und das dazugehörige Betriebsleiterwohnen umfasst. Die Art der baulichen Nutzung wurde in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet unterteilt. Dadurch ist nun eine von der früheren Zweckbestimmung entbundene Standortentwicklung möglich. Der Zuschnitt des Mischgebietes gewährleistet dabei einen abgestuften Nutzungsübergang vom allgemeinen Wohngebiet im äußersten Norden des Plangebietes, über das Mischgebiet, hin zum südwestlich angrenzenden Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel I des Ursprungsbebauungsplanes.

5. **STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Plangebiet umfasst eine im zentralen Siedlungsbereich gelegene Fläche, die derzeit als Standort für einen Discounter (Aldi-Markt), einen Getränkemarkt (vormals Spar-Markt), einen Bäcker und ein Fotofachgeschäft genutzt wird. Außerdem umfasst der Geltungsbereich einen Abschnitt der Findorffstraße, welche den genannten Einzelhandelsbetrieben südöstlich vorgelagert ist.

Die Einzelhandelsbetriebe sind mit Ihren Eingängen und den Stellplatzflächen zu den vorgelagerten Straßen hin orientiert. Die Bebauung ist eingeschossig und fügt sich in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen in die Umgebung ein. Der Getränkemarkt, der Bäcker und das Fotofachgeschäft befinden sich auf dem südwestlichen Baugrundstück, an der Kreuzung Findorffstraße Ecke Sophie-Bötjer-Weg. Nordöstlich schließt sich nach einer schmalen Warenanlieferungszone der Aldi-Markt an. Der Aldi-Markt ist südöstlich und nordöstlich von

Stellplatzflächen gesäumt. Weiter nordöstlich schließt sich ein Versicherungsbüro mit seinen Stellplätzen an.

Nördlich, nordwestlich und westlich des Plangebietes erstreckt sich überwiegend Wohnbebauung. Entlang der Findorffstraße ist beidseitig eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in kleinteiligen städtebaulichen Strukturen anzutreffen, wobei es sich um kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe handelt. Weiter südlich schließt sich wieder überwiegend Wohnbebauung an.

Die Findorffstraße ist als historischer Straßenzug beidseitig von teils alten Linden gesäumt und weist damit eine das Ortsbild prägende Struktur auf. Diese Strukturen setzen sich auch im südwestlich angrenzenden Sophie-Bötjer-Weg fort. Im Änderungsbereich stocken darüber hinaus am nordöstlichen Plangebietsrand sowie abschnittsweise südöstlich der dem Aldi-Markt vorgelagerten Stellplatzfläche Laubbäume.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Bereich des Einzelhandels haben sich in den vergangenen Jahren Anpassungen an die Kundenbedürfnisse ergeben, die häufig dazu führten, dass der Bedarf an Verkaufsfläche für Nahversorger über die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Regelvermutungsgrenze ansteigt. Der im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Worpsswede gelegene Aldi-Markt hat diese Anpassung noch nicht vollzogen.

Auf Grund der zentralen Lage und der verbrauchernahen Versorgung ist der Einzelhandelsstandort für die Gemeinde von gehobener Bedeutung für die Versorgung der zentralen Ortslage mit Gütern des täglichen Bedarfes. Die Gemeinde Worpsswede beabsichtigt, die vorhandene gute zentrale Nahversorgungsdichte aufrecht zu erhalten und daher auch marktgerechte Standortentwicklungen zuzulassen.

Derzeit ist die Fa. Aldi bestrebt, den mit einer Verkaufsfläche von ca. 740 m² im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounter zu erweitern, um den Markt an die aktuellen Kundenbedürfnisse anzupassen. Die vorgesehene Verkaufsfläche soll ca. 1.100 m² betragen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Änderungsbereich die Art der baulichen Nutzung insgesamt als Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ fest. Gleichzeitig ist eine Obergrenze für die Verkaufsfläche auf 1.450 m² festgelegt, welche jedoch nicht allein den Aldi-Markt, sondern auch die Einzelhandelsnutzungen auf dem Eckgrundstück Findorffstraße / Sophie-Bötjer-Weg erfasst. Da der Einzelhandelsstandort bereits heute über der so genannten „Regelvermutungsgrenze“ liegt, ist es erforderlich, in einem Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen der vorgesehenen Erweiterung auf die großräumige Einzelhandelsstruktur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu prüfen und abzuwägen.

Es ist Planungsziel der Gemeinde, mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 die erforderliche Standortentwicklung des Aldi-Marktes, durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, planungsrechtlich zu ermöglichen. Parallel wurden die Auswirkungen der Markterweiterung auf die örtliche und überörtliche Einzelhandelsstruktur im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme auf deren Verträglichkeit geprüft, so dass diesen raumordnerischen und städtebaulichen Belangen Rechnung getragen wird. Die raumordnerische Verträglichkeit ist im Kapitel 4.1 dokumentiert und mit der gutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge fachlich hinterlegt (siehe Anhang 2).

Die im Ursprungsbebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Abfall (Altglas-Sammelcontainer)“ an der Findorffstraße wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung teilweise zu Gunsten des Sondergebietes überplant. Der übrige Teil der Fläche für Versorgungsanlagen wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans

ungsplanes zu Gunsten eines Mischgebietes überplant. Alle weiteren Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Änderungsbereich weiterhin ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ festgesetzt. Damit die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze dem Aldi-Markt zugeordnet werden kann, erfolgt nunmehr allerdings eine Unterteilung des Plangebietes in ein Sondergebiet 1 (SO 1) und ein Sondergebiet 2 (SO 2) (Bereich Aldi-Markt). In der textlichen Festsetzung zur Verkaufsflächenobergrenze wird im SO 2 eine Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zugelassen, um auch zukünftig erforderliche Anpassungen in einem für das Einzelhandelsgefüge verträglichen Maß zu ermöglichen. Im SO 1 ergeben sich keine Veränderungen am Zulässigkeitsrahmen. Allerdings wird die Obergrenze der Verkaufsfläche für beide Sondergebiet insgesamt von bisher 1.450 m² auf nunmehr 1.810 m² (= 1.450 m² + 360 m²) angehoben.

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen wird dahingehend geändert, dass der im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Passus „Innenbeleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.“ ersatzlos entfällt. Hintergrund ist die Tatsache, dass innenbeleuchtete Werbeanlagen im räumlichen Umfeld mittlerweile mannigfaltig vorhanden sind und insofern durch neue Werbeanlagen keine erheblichen Einschränkungen des Ortsbildes mehr zu erwarten sind. Weiterhin ist es gängige Praxis, dass zur leichteren Orientierung der Marktbesucher freistehende straßennahe Werbeanlagen erstellt werden. Auch dies wird im Ortskern Worpswede mehrfach praktiziert, so dass eine derartige Werbeanlage auch im Änderungsbereich nunmehr zugelassen wird.

Weiterhin erfolgt eine sprachliche Anpassung an bautechnische Gegebenheiten, indem die Formulierung „*unmittelbar an der Gebäudewand*“ durch „*unmittelbar am Gebäude*“ ersetzt wird.

Aufgrund der Tatsache, dass der „Altglassammelcontainer“ (*Fläche für Versorgungsanlagen*) nicht mehr im Plangebiet aufgestellt werden soll, wird diese Fläche zu Gunsten der Festsetzung eines *Sondergebietes 2* (SO 2) mit Überlagerung einer *Fläche für Stellplätze* überplant.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den aktuellen Hochbauplänen zur Erweiterung des Aldi-Marktes ist die im geltenden Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 nicht erforderlich. Dementsprechend wird mit der vorliegenden Änderung diese Überschreitung um den F0,1 reduziert. Die maximale Obergrenze beläuft sich damit auf 0,9, d. h. 90 % des Grundstücks darf für baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden.

Für das SO1 bleibt die Überschreitung aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades unverändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die maximale Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines verbindlichen Höhenfestpunktes (anstelle des Fertigfußbodens) in die Planzeichnung präzisiert und der Begriff „Fristhöhe“ durch „maximale Höhe baulicher Anlagen“ ersetzt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und werden lediglich im Bereich des SO 2, an die geplante Gebäudeerweiterung in Richtung Nordosten angepasst. Im Gegenzug wird die Fläche für Stellplätze dort verringert.

7.4 **Grünordnung**

Durch den Wegfall der *Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Altglas-sammelcontainer“* wird auch der Inhalt der textliche Festsetzung 4.4 „Anlage einer Hecke“ obsolet. Allerdings wird als neue Regelung eine Vorgabe zur Pflanzung einer randlichen Hecke (zur Findorffstraße und zur Grenze des benachbarten Flurstücks 11/24) aufgenommen. Diese Hecken sollen zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen und auch eine Wirkung als Blendschutz übernehmen.

7.5 **Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuelle Gliederung des Sondergebietes / Immissionsschutz**

Entsprechend den aktualisierten Flurstücksbezeichnungen wurde eine Anpassung in der **textlichen Festsetzung Nr. 4.2** erforderlich, um den korrekten Bezug beizubehalten (11/24 statt 12/24).

Für die Begrünung der Stellplatzanlage sind entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 4.3** die Baumarten „Sommer- oder Winterlinde“ vorgeschrieben. Da sich zwischenzeitlich herausgestellt hat, dass diese Arten für die Begrünung an diesem Standort nicht geeignet sind, werden sie durch „standortheimische Bäume (z. B. Eiche, Eberesche, Hainbuche, Ahorn)“ ersetzt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5** wird zur Präzisierung um einen Bezug auf das SO 1 und SO 2 ergänzt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 8** zur Anlage einer Schallschutzwand wird um den Zusatz „SO 2“ ergänzt und die Flurstücksnummer aufgrund einer zwischenzeitlich durchgeführten Grundbuchbereinigung (11/24 statt vormals 12/24) aktualisiert. Zudem wird eine Ergänzung aufgenommen, die eine Ausnahme dann zulässt, wenn durch eine Erweiterung des Gebäudekorpers ein vergleichbarer Schallschutz erzielt und der Nachweis dafür im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden kann.

7.6 **Örtliche Bauvorschrift**

Die Regelungen werden unverändert übernommen

8. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

8.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50 „Einkaufsmarkt Findorffstraße“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits weitläufig versiegelt. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Marktgebäudes werden künftig Flächen überbaut, die bereits für Stellplätze versiegelt wurden. Mit der Übernahme der Festsetzungen zur Grundflächenzahl von 0,8 und der zulässigen Überschreitung für das Sondergebiet 1 (SO 1) bis zu einer GRZ von 1,0 durch wasser-durchlässig versiegelte Flächen bleibt der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht. Für das Sondergebiet 2 tritt sogar dahingehend eine Verbesserung ein, als dass der Gesamtversiegelungsgrad von 1,0 auf nunmehr 0,9 verringert wird,

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege werden daher nicht negativ berührt. Das Ortsbild ist durch die Gebäudeerweiterung nicht erheblich betroffen, da der zentrale Siedlungsbereich durch eine hohe bauliche Dichte gekennzeichnet wird, die mit der vorliegenden Planung nicht signifikant verändert wird. Eine Kompensation für den Wegfall der Eingrünung des ursprünglich festgesetzten Standortes für Altglascontainer ist durch die Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich. Vielmehr ist im Gegenzug positiv zu bewer-

ten, dass eine Vorgabe zur Pflanzung einer randlichen Hecke (zur Findorffstraße und zur Grenze des benachbarten Flurstücks 11/42) aufgenommen wird, die zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes beitragen soll.

8.2 Wasserwirtschaft

Die bereits für die Oberflächenentwässerung des Sondergebietes 2 (SO 2) vorhandenen Anlagen (Sickermulde und Rigole) wurden großzügig ausgelegt, so dass kein Notüberlauf hergestellt werden musste. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass Niederschlagswasser aus dem Bereich des Sondergebietes 1 (SO 1) zuläuft, welches zwar von der Rigole unterhalb der Stellplatzfläche aufgenommen werden kann, diese Anlage aber bis zu ihrer Kapazitätsgrenzen auslastet.

Durch die Erweiterung des Marktgebäudes wird zukünftig mehr Niederschlagswasser im SO 2 anfallen, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet wird. Wesentlicher Inhalt des Konzeptes ist die Erweiterung der Rigole unter der Stellplatzfläche sein, wofür im Plangebiet ausreichend Platz vorhanden ist, so dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleistet werden kann und die Belange der Wasserwirtschaft nicht negativ berührt werden.

8.3 Verkehr

Durch die Beibehaltung der Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung, kann die Festlegung auf eine Hauptzufahrt auch weiterhin als ausreichend angesehen werden. Die geringfügige Reduzierung der Stellplatzflächen wird einerseits durch eine Neuorganisation der verbleibenden Flächen und den bisherigen Überschuss an Stellplätzen kompensiert. Da der erweiterte Aldi-Markt auch künftig seinen Schwerpunkt in der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung hat, ist nicht mit einem Zuwachs des Kundenverkehrs zu rechnen. Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ berührt.

8.4 Wirtschaft

Mit der Anhebung der Verkaufsflächenobergrenze und der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird dem bestehenden Aldi-Markt eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Kunden ermöglicht. Dadurch kann der Lebensmittel-Discounter am angestammten Standort verbleiben und weiterhin den zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgen. Die gutachterliche Prüfung der Verkaufsflächenenerweiterung (vgl. Anhang 2), mit Blick auf das örtliche und überörtliche Einzelhandelsgefüge hat ergeben, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und sogar eine Erweiterung des Aldi-Marktes auf bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche vertretbar ist. Die Belange der Wirtschaft werden daher positiv berührt.

8.5 Freizeit / Erholung / Tourismus

Für die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus hat der vorliegende Bebauungsplan durchaus eine Bedeutung. Worpswede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen und damit auf eine, den Bedürfnissen der Kunden angepasste, Einzelhandelsstruktur auch für Touristen angewiesen. Daher werden mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus positiv berührt.

8.6 Immissionsschutz

Bereits zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes durch großflächigen Einzelhandel durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Verlängerung des Marktgebäudes des vorhandenen Aldi-Marktes in nordöstlicher Richtung ermöglicht. Gleichzeitig fal-

len in diesem Bereich Stellplätze als potenzielle Schallquellen weg. Das künftig verlängerte Marktgebäude kann damit die Funktion des bestehenden Schallschutzzaunes, der die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vor Schallimmissionen aus dem Sondergebiet schützt, ersetzen und gleichzeitig erhöhen. Aus diesem Grund wird die bisherige Festsetzung unverändert übernommen, aber um eine Ausnahme ergänzt. Dementsprechend kann auf den Schallschutzzaun verzichtet werden, wenn die Erweiterung des Gebäudekörpers eine gleichartige Funktion übernimmt und dies im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

Die in der Nähe der baulichen Markterweiterung befindlichen Wohngebäude werden damit weiterhin vor Schallemissionen der Stellplatzanlage im Sondergebiet geschützt. Andere Nutzungen sind von der vorgesehenen Änderung nicht betroffen, so dass die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt werden, viel mehr eine Verbesserung der Situation ermöglicht wird.

8.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt, so dass die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Aus der vorgesehenen bauliche Erweiterung ergibt sich kein Bedarf für einen Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen, so dass die in Rede stehenden Belange nicht negativ berührt werden.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Einkaufsmarkt Findorffstraße“, 2. Änderung, liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung für die Ortschaft Worpswede vom 17.10.1997. Nach § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist es z. B. verboten, geschützte Einzelbäume, Baumgruppen oder Teile von Baumgruppen ohne vorherige Genehmigung durch die Gemeinde zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Verstöße gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet.

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Im Kronentraufbereich von Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für Anlage von Straßen – Teil: Landschaftsgestaltung – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS – LG 4) zu beachten.

Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Worpswede ausgearbeitet:

Bremen, den 18.10.2016 / 08.12.2017

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. D. Renneke

Worpswede, den 03.03.2018

L. S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den 03.03.2018

L. S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Anhang 1: Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht

Anhang 2: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Lebensmittelmarkt in 27726 Worswede (BulwienGesa AG, Hamburg, Stand: 23. November 2017)