

Gemeinde Wiefelstede

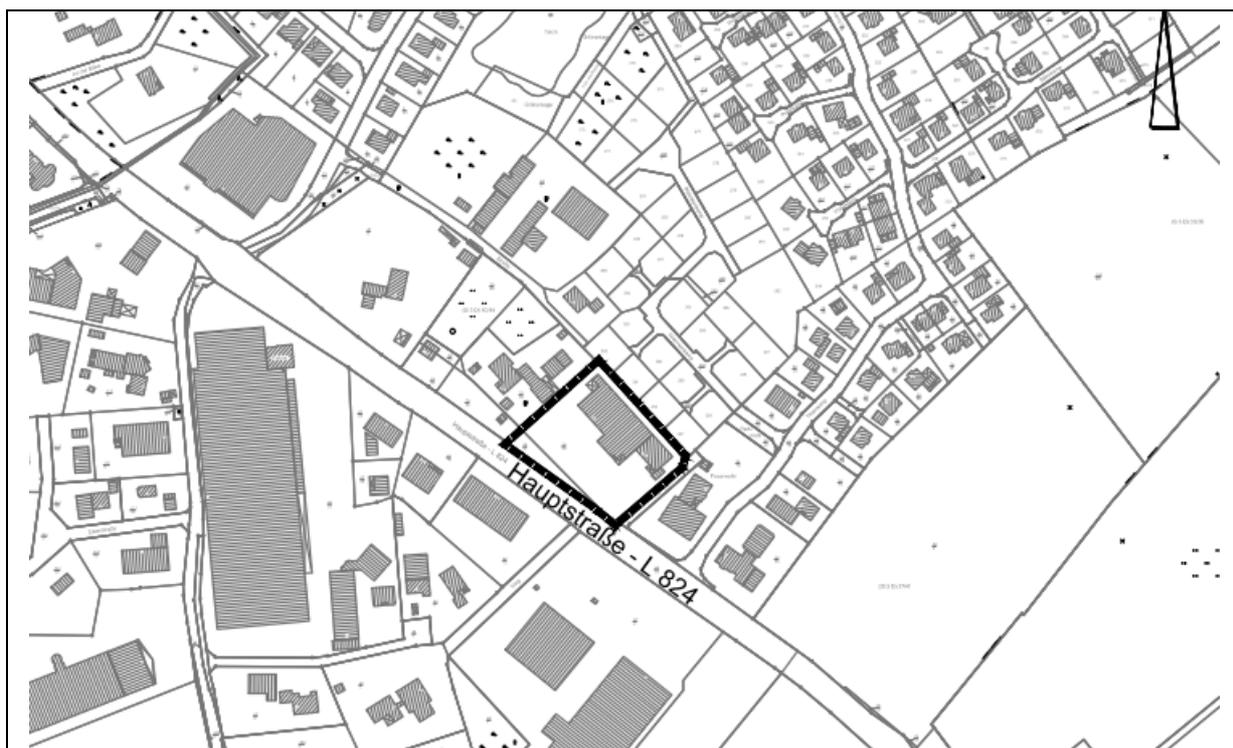
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 124

„Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße“

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Abwägungsrelevante Belange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange	6
3.2.2	Erschließung.....	8
3.2.3	Immissionsschutz	9
3.2.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz.....	9
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1	Ver- und Entsorgung	12
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	12

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes zu schaffen und den Nahversorgungsstandort zu stärken.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 124, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Grundzentrum Wiefelstede an einem zentralen Standort östlich der Hauptstraße L 824 in Richtung des südlichen Ortseingangs. Die Nutzung des Plangebietes erfolgt durch einen Lebensmittelmarkt (Netto) mit Backshop und vorgelagerten Einstellplätzen. Ein Teilbereich des Gebäudes wurde bisher durch einen Postzustellungsstützpunkt genutzt. Der Markt dient zur Nahversorgung der östlichen und nordöstlich angrenzenden Wohngebiete.

An der Hauptstraße befindet sich eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Nördlich des Plangebietes befinden sich neben einer Wohnbebauung ein Ärztehaus und ein Möbelmarkt. Auf der Westseite der Hauptstraße sind neben kleineren gewerblichen Betrieben und einer Tankstelle auch zwei größere Gewerbetriebe vorhanden. Südlich des Plangebietes befinden sich der Standort der Feuerwehr und der EWE.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

➤ Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist durch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel dargestellt.

➤ Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 124

Im Bebauungsplan Nr. 124 aus dem Jahre 2004 sind die Flächen im Plangebiet als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Zulässig sind ein Verbrauchermarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche, ein Shop mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 qm und eine Einrichtung für Dienstleistungen. In den Obergeschossen sind ausnahmsweise Wohnungen zulässig.



Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 0,8. Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m sowie maximal zwei Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe bis 12 m. Am östlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes sind Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote festgesetzt.

➤ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde erfolgte bisher neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahre 2010 mit der Abgrenzung von integrierter Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und einer Steuerung des mit Lebensmitteleinzelhandels im Kreisgebiet.

Im Oktober 2015 hat die Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung geben. In der Untersuchung wurden die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet sowie in allen Einzelhandelsbranchen geprüft und Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte getroffen. Entsprechend der vorhandenen Angebotssituation und einer perspektivischen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wurde ein zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.

Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet gehört nicht zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, hat aber für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete und umliegenden Ortschaften eine hohe Bedeutung (siehe auch Kapitel 3.2.1).

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt ihren mittlerweile 10 Jahre bestehenden Lebensmittelmarkt grundlegend zu modernisieren und zu erweitern. Der bestehende Markt entspricht mit seiner aktuellen Warenpräsentation nicht mehr den derzeit üblichen Handelskonzepten und Verkaufsstrategien in diesem Einzelhandelssegment sowie dem Standard der übrigen Häuser dieser Handelskette und steht den aktuellen Flächenentwicklungen von Wettbewerbern, insbesondere aus dem Lebensmitteldiscountbereich deutlich zurück. Der Netto-Markt soll nach Süden durch Hinzunahme von bisher der Post als Postverteilung dienenden Teilflächen, die nach Auszug und Beendigung des Mietvertrages nunmehr leer stehen, erweitert werden.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich nach dem bestehenden B-Plan Nr. 124 „Verbrauchermarkt, Wiefelstede-Hauptstraße“ um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 wurde ein Lebensmittelmarkt mit Backshop im Plangebiet ausgewiesen. Die Verkaufsfläche ist mit maximal 800 qm für den Markt und zusätzlich maximal 50 qm für den Backshop bestimmt und begrenzt worden.

Zur besseren Warenpräsentation und zur Verbesserung der Wettbewerbssituation soll die durch die Aufgabe der Poststelle verfügbare Fläche der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zugeschlagen werden, so dass der Markt insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm inklusive Backshop beinhaltet.

¹ Stadt – und Regionalplanung Dr. Janssen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln

Zielsetzung ist es, die Netto-Filiale an die aktuellen Standards des Unternehmens anzupassen und durch Verbreiterung der Gänge ein bequemerer Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollatoren zu ermöglichen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht zudem zur warenwirtschaftlichen und logistischen Optimierung der Betriebsabläufe ein leichteres Rangieren mit Hubwagen und das Aufstellen größerer Warenmengen, wodurch der Aufwand für das Nachfüllen von Ware reduziert wird.

Die Gemeinde begrüßt das geplante Erweiterungsvorhaben, um den Nahversorgungsstandort zu erhalten und zu stärken. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 1.100 qm sind nach den Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO Umsatzzuwächse zu Lasten anderer Einzelhandelsbetriebe an den Standort des Planvorhabens jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Zur Überprüfung wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch ein Fachbüro erstellt. Die ökonomische Wirkungsprognose hat keinerlei Hinweise auf schädliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf die zukünftige Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Wiefelstede und dem Untersuchungsgebiet aufgezeigt, so dass aus Sicht des Gutachters die geplante Erweiterung unterstützt werden kann. Zur geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche wurde vom Landkreis Ammerland bereits ein Bauvorbescheid erteilt unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan Nr. 124 bezüglich der Verkaufsflächenzahl an das Bauvorhaben angepasst wird.

Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens führt die Gemeinde daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 in textlicher Form durch.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 5.750 qm unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Eine UVP-Prüfung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 im Jahre 2004 durchgeführt. Die baulichen Anlagen werden im Grundsatz von den äußeren Dimensionen nicht verändert. Somit ergibt sich auch keine Änderung der Geschossfläche. Daher ist eine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich; das Vorhaben löst somit auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, Satz 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, Satz 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.



3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm 2008 bzw. der Fortschreibung 2012 sind zur **Entwicklung der Versorgungsstrukturen** folgende Vorgaben relevant:

- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*
- *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).*

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im Plangebiet ist mit 800 m² zulässiger und vorhandener Verkaufsfläche bereits großflächig und auch als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Nach den Begründungen und Abwägungen im Rahmen der Prüfung des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Zulässigkeit des damaligen 2005 umgesetzten Neubauvorhabens im Rahmen des Landesraumordnungsprogrammes (Änderung und Ergänzung 2002) entspricht der Standort hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit innerhalb des Grundzentrums Wiefelstede, der integrierten Ortslage, der vorhandenen Einbindung in das ÖPNV-Netz, der Dimension der Verkaufsflächen und des Warensortimentes den Merkmalen eines für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Versorgungsstandortes.

Die von der Gemeinde formulierten Ziele der Sicherung einer Versorgungseinheit an diesem Standort, um die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, war seinerzeit – ebenso wie die Notwendigkeit zur Sicherung der Versorgung der angrenzenden Ortsteile – auch Anlass für die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf etwa 1.100 qm sind im Grundsatz nach den Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO Umsatzwächse zu Lasten anderer Einzelhandelsbetriebe an den Standort des Planvorhabens zu vermuten, welche die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in Wiefelstede sowie ein möglicherweise tangiertes, erweitertes Absatzgebiet schädigen könnten. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse² durch das Büro MR Consults durchgeführt.

² MR Consults, Stefan Plötzsch, Andreas Schlüter-Straße 23, 24539 Neumünster, September 2015

Die bisher nach DIN 277 üblich festgestellten Verkaufsflächendimensionen wurden vom Gutachter auf die im Februar 2014 veröffentlichten gif-Regeln modifiziert und umgerechnet. Diese definieren nunmehr auch Flächen wie Backshops einschließlich dessen Verzehrbereich, Windfänge, Packzonen, Leergutannahmeräume und Einkaufswagenboxen zur Verkaufsfläche, sodass die im rechtswirksamen B-Plan definierte Verkaufsflächenobergrenze von 850 qm dadurch einem Wert von rd. 880 qm gleichgestellt wird. Im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterungsabsichten errechnet sich nach gif eine künftige Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm, sodass der Gutachter eine Verkaufsflächenerweiterung von 220 qm zugrunde legt, die – nach alter Betrachtung ohne Einkaufswagenboxen – einer Erweiterung von rd. 170 qm entspricht.

Im Gutachten wurde belegt, dass es sich bei dem Netto-Lebensmittelmarkt um einen Betriebstyp handelt, der weder dem Discount noch dem Vollsortiment zuzuordnen ist. Aufgrund der Sortimentszahl von rd. 3.800 Artikeln nehmen Netto-Märkte als sogenannte Hybrid-Discounter eine bedeutendere Versorgungsfunktion wahr, als dies von einem Hard- oder Softdiscounter geleistet werden kann.

Den raumplanerischen Ansprüchen und damit den Kundenansprüchen an eine wohnortnahe, fußläufige und gute automobiler Erreichbarkeit wird in den Gemeindekernen weitestgehend Genüge getan; in den vielen Ortsteilen jedoch ist faktisch nur eine automobiler Vollversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Dabei stellt der Gutachter fest, dass die südlich der Gemeinde Wiefelstede angrenzenden Ortsteile und Bauernschaften wesentlich auch zum Versorgungsgebiet des Netto-Marktes zählen und gemeinsam mit dem Grundzentrum Metjendorf eine Aufgabenteilung zur Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern vorzusehen sei. Durch beabsichtigte Verlagerungen des nördlich angesiedelten Aldi-Discounters wird der Netto-Markt dann auch versorgungsstrukturell eine höhere Bedeutung erhalten.

➤ **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Im Rahmen der Abwägung ist entscheidend, dass es sich im anstehenden Fall nicht um den Übergang eines Einzelhandelsbetriebes in die Großflächigkeit handelt, sondern die Vermutungsregel zur Großflächigkeit mit dem Schwellenwert von 800 qm bereits mit der Baugenehmigung und der Bauleitplanung (B-Plan 124 und 63. FNP-Änderung) und somit bei der Ansiedlung des Marktes erreicht war, so dass es sich im Bestand bereits um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Der Gutachter hat nachgewiesen, dass sich aufgrund der Erweiterungsabsichten und nach ökonomischen Wirkungsprognosen keinerlei Hinweise auf schädliche, die Versorgungsstrukturen gefährdende Auswirkungen ergeben haben, sondern dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen auch auf solche nach dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche definitiv nur unmaßgeblich und unbedenklich auswirken. Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation und der Tatsache, dass das Erweiterungsvorhaben auf Einkäufe des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet ist, passt sich der Lebensmittelmarkt funktionell in den Entwurf des Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wiefelstede ein, soweit eine Würdigung seiner Bedeutungsfunktion Aufnahme findet.



➤ **Baurechtliche Zulässigkeit**

Das Planvorhaben stellt sich für die bestehenden raumordnerisch schützenswerten Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Wiefelstede im Sinne des § 11 (3) BauNVO als verträglich dar. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden. Gutachterlich wurde daher eine Empfehlung für die Realisierung des Vergrößerungsvorhabens ausgesprochen. Für die untersuchungsrelevanten Einzelhandelswarengruppen „Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren“ und „Gesundheits- und Körperpflegemittel“ wurden alle abwägungsrelevanten Verdrängungseffekte untersucht. Es handelt sich zusammenfassend um eine maßvolle betriebliche Erweiterung eines langjährig bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Die Umsatzumlenkung und damit -verdrängung aus anderen Marktgebieten stellt sich vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklungen im Untersuchungsgebiet und aufgrund der betrieblichen Gesamtausrichtung als maßvoll und angemessen dar.

➤ **Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede enthält eine "Empfehlung zur Einzelhandelssteuerung" (siehe Punkt 7.2, Seite 105), von der in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Zur geplanten Erweiterung des Netto-Marktes wird auf Seite 104 folgende Empfehlung gegeben:

"Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche existiert ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb in Randlage des Ortskerns Wiefelstede. Diesen gilt es im Bestand zu sichern, Erweiterungsabsichten sollten vor dem Hintergrund der angestrebten Funktionsstärkung des Hauptzentrums und mit Blick auf die regionalplanerischen Vorgaben kritisch gesehen werden."

Nach den o.g. Ausführungen und der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des Büros MR Consultants Stefan Pötzsch ist die geplante Erweiterung zu empfehlen und als verträglich anzusehen. Eine Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen gesondert zu betrachtenden Einzelfall handelt, der als Regelfall den eigentlichen Zielen widersprechen würde.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass mit der Änderung des Landesraumordnungsprogramms (Entwurf LROP 2015) beabsichtigt ist, die flächendeckende Nahversorgung zu stärken. Dabei sollen Einrichtungen und Angebote zur wohnungsnahen Nahversorgung den Wohngebieten räumlich und funktional direkt zugeordnet werden und einen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Diese Einrichtungen sollen die verbrauchernahe Versorgung ortsteilbezogen sichern und damit auch die Versorgung der in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen sichern.

3.2.2 Erschließung

➤ **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet ist über die Hauptstraße (Landesstraße L 824 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt) gesichert. Die vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt.

➤ **Einstellplätze**

Gemäß § 47 NBauO sind pro 10 bis 20 qm Verkaufsfläche ein Einstellplatz nachzuweisen. Bei 1.100 qm Verkaufsfläche ergibt sich ein Bedarf von 55 bis 110 Einstellplätzen. Die auf dem Gelände angeordneten 95 Einstellplätze sind als ausreichend zu betrachten.

➤ **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Wiefelstede, Parkstraße" und "Dingsfelde". Die Haltestellen werden durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Der Planbereich ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.3 Immissionsschutz

➤ **Gewerbelärm**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche um rd. 220 qm erweitert. Die aus Sicht der Nachbarschaftsverträglichkeit relevanten Lärmquellen wie An-dienung, Kühlung und Stellplätze wurden bereits im Ursprungsplan und im Baugenehmigungs-verfahren zur Errichtung des Marktes untersucht und durch entsprechende Maßnah-me der Immissionsschutz gegenüber der schützenswerten Bebauung sichergestellt. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich keine grundlegende Änderung, so dass Aus-wirkungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten sind.

➤ **Verkehrslärm**

Der Änderungsbereich ist durch Verkehrslärm von der Hauptstraße vorbelastet. Schutzwür-dige Nutzungen wie eine Wohnnutzung sind nur ausnahmsweise in den Obergeschossen zulässig. Von dieser Ausnahme wurde bisher kein Gebrauch gemacht, das Dachgeschoss des Marktes ist nicht ausgebaut. Insofern sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwar-ten. Der Lebensmittelmarkt als Arbeitsstätte hat nur einen geringen Schutzanspruch und ist aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße mit der Vorbelastung durch Verkehrslärm zu ver-einbaren. Zudem ergibt sich durch diese Bebauungsplanänderung keine grundsätzliche Ver-änderung in Bezug auf den Immissionsschutz.

3.2.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz

Da durch die Erhöhung der Verkaufsfläche nur eine Umnutzung innerhalb des Marktgebäu-des erfolgt, sind die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der gemäß der aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes anzuwendenden BauNVO von 1990 zulässiger Versiege-lung bleibt unverändert. Auch die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote werden nicht verän-dert. Daher erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Übrigen wäre bei Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.



Die Anforderungen des Artenschutzrechtes gemäß § 44 BNatSchG sind auf der Ausführungsebene zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten, da sich die zulässige Versiegelung nicht erhöht.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Festsetzung Nr.1 für das Sonstige Sondergebiet. Diese wird aufgehoben und durch folgende Festsetzung ersetzt:

1. Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop und einer Dienstleistung.

1.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit üblichen Randsortimenten.

Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,217 qm Verkaufsfläche (= max. rd. 1.100 qm VK) zulässig. Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede vom (Oktober 2015) zu beachten.

- b) eine Einrichtung für Dienstleistungen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen in den Obergeschossen.

Die Festsetzung Nr. 1 setzt als Art der Nutzung wie bisher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest, um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich abzusichern. Vorgesehen ist eine Verkaufsflächenobergrenze bis zu 1.100 m². In der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG Beschluss vom 11.11.2009; AZ 4 BN 63.09) wird eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet für nicht zulässig erklärt, da diese dazu führen könnte, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents von der zugelassenen Nutzung ausgeschlossen sind (sog. „Windhundrennen“). Da es sich bei dem B-Plan Nr. 124, 1.Änderung um einen Angebotsplan handelt, ist theoretisch auch die Ansiedlung mehrerer Handelsunternehmen zulässig. Daher ist eine vorhabenunabhängige Festsetzung erforderlich. Dieses erfolgt durch Festsetzung Nr. 1.1 mit grundstücksbezogenen Verkaufsflächen. Neben der Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl, die sich auf das anrechenbare Baugrundstück (= Sondergebiet) bezieht. Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche VK je Quadratmeter Baugrundstücksfläche BGF maximal zulässig sind und basiert auf folgender Berechnung:



VKZ = VK : BGF

	VK max	BGF*	VKZ
SO Lebensmitteleinzelhandel	= rd. 1.100 m ²	5.050 m ²	= 0,217

*Baugrundstück = Sondergebiet

Die Sortimentsbeschreibung ist eine übliche Definition für einen Vollsortimenter im Lebensmitteleinzelhandel. Arbeitsorte für das Lebensmittelhandwerks sind z.B. Fleischereien, Bäckereien oder Konditoreien, sowie entsprechende Abteilungen großer Supermärkte.

Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Oktober 2015) zu beachten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Wiefelsteder Liste)

Lebensmittel
Getränke, Spirituosen, Tabak
Backwaren
Fleisch, Fleischwaren
Lebensmittelspezial-, Reformwaren
Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
Pharmazeutische Artikel
Sanitätswaren, Orthopädie
Schnittblumen,
Zeitschriften

Die Festsetzung Nr. 1.1 b) und 1.2 werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben ebenfalls unverändert. Für den Änderungsbereich gilt somit als Maß der baulichen Nutzung die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Es gilt die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bleibt unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die Festsetzungen mit privaten Grünflächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Einschränkung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen im straßenseitigen Bereich.

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	5.750 m²
Sonstiges Sondergebiet	5.050 m ²
Private Grünfläche	700 m ²



5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den OOWV. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Die Trinkwasserleitungen wurden nachrichtlich übernommen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Aktiengesellschaft.

Die **Abwasser- und Regenwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede.

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 124, 1. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 124, 1. Änderung
als Anlage beigefügt.

Wiefelstede,

Bürgermeister