



www.instara.de



**136. Änderung des Flächennutzungsplanes
sowie
Bebauungsplan Nr. 154 „Großflächiger
Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“**

Bau-, Umwelt und Klimaausschuss

(29.04.2024)



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Planungsanlass

- ALDI und EDEKA möchten ihre Standorte zukunftsfähig aufstellen, dazu sind
 - Altstandorte zu „überdenken“,
 - Neustandorte „strategisch“ auszurichten,
 - Entwicklungsmöglichkeiten einzuplanen und
 - geeignete Flächen zu finden.

- Stärkung der Versorgung der Bevölkerung entsprechend der grundzentralen Funktion der Gemeinde / Ortschaft Wiefelstede.



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

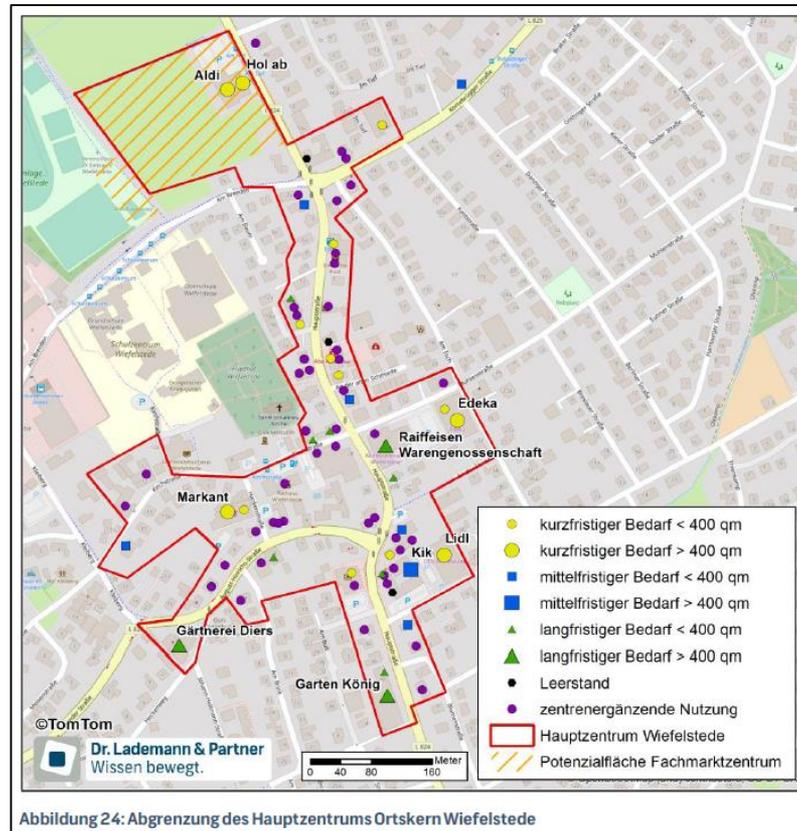
Planungsziel

- Weiterentwicklung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes
 - Edeka-Markt mit ca. 2.250 m² VKF. zzgl. Bäcker (gegenwärtig: 1.375 m² VKF)
 - Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (gegenwärtig: 744 m² VKF)
 - Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 m² VKF (gegenwärtig: 406 m² VKF)
 - Drogeriemarkt mit ca. 750 m² VKF



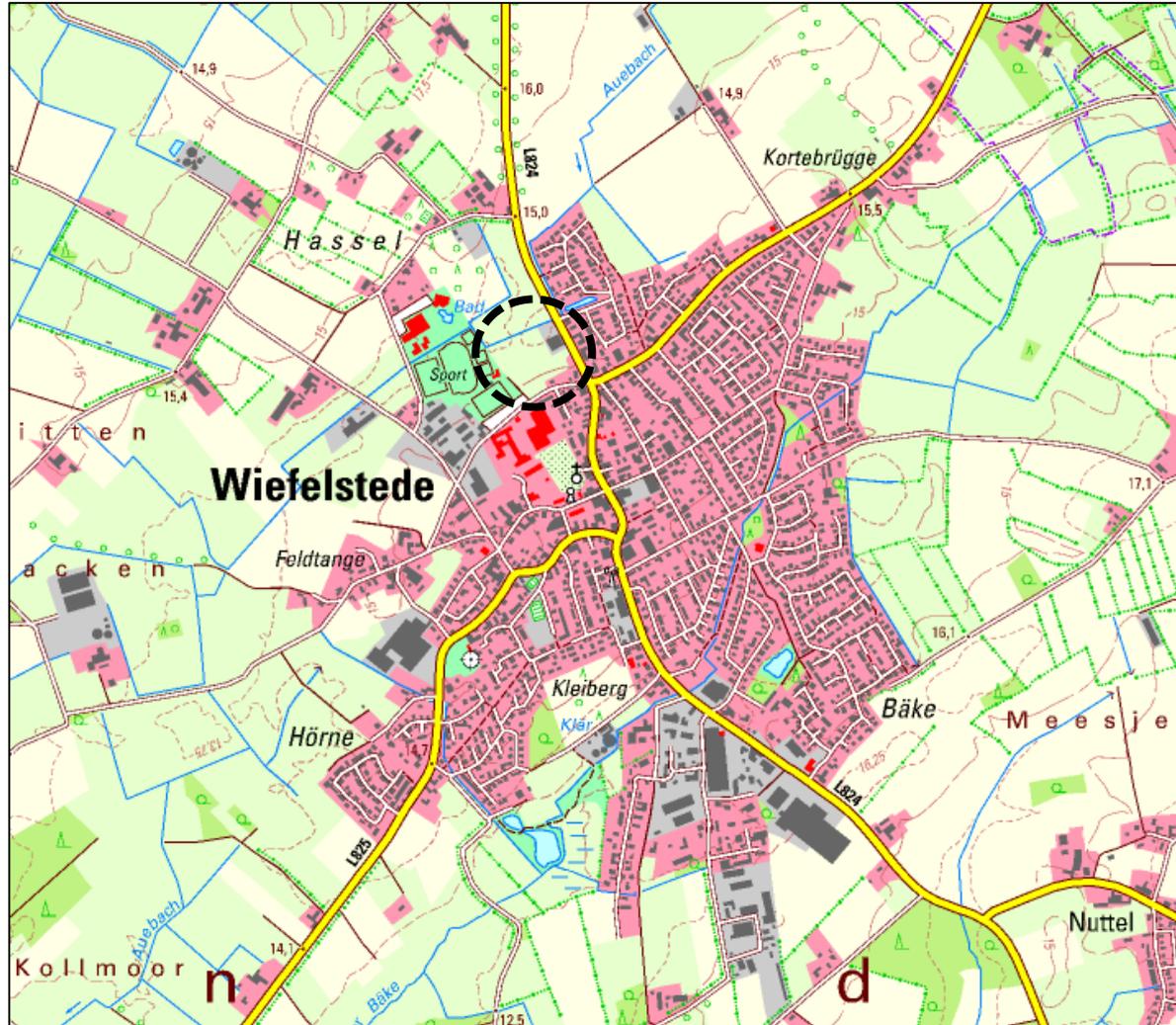
„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

- „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg)





„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“



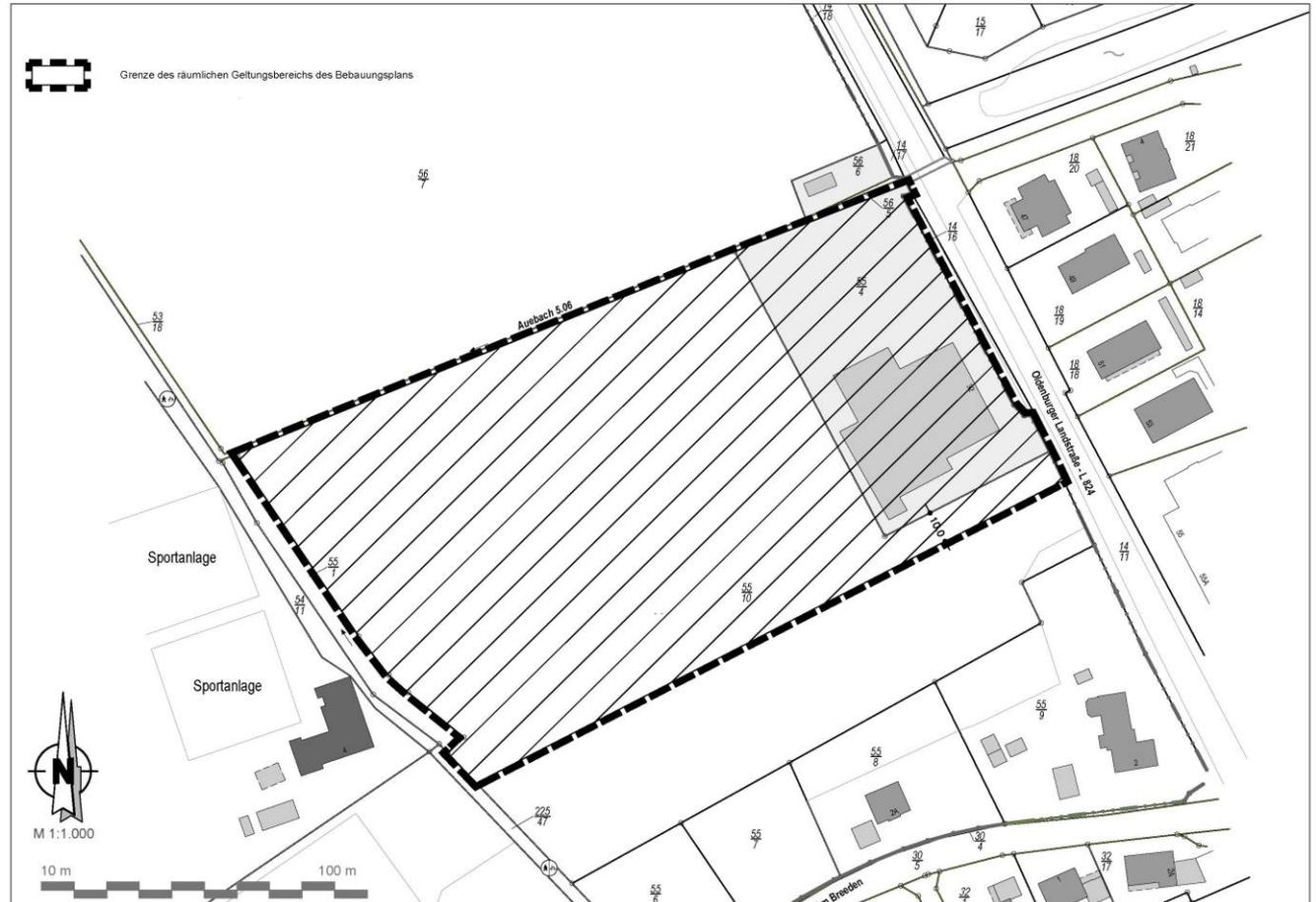
instara

Lage im Raum (Umweltkarten Niedersachsen)



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Plangebietsgröße:
ca. 2,53 ha



instara

Abgrenzung Geltungsbereich (Instara GmbH)



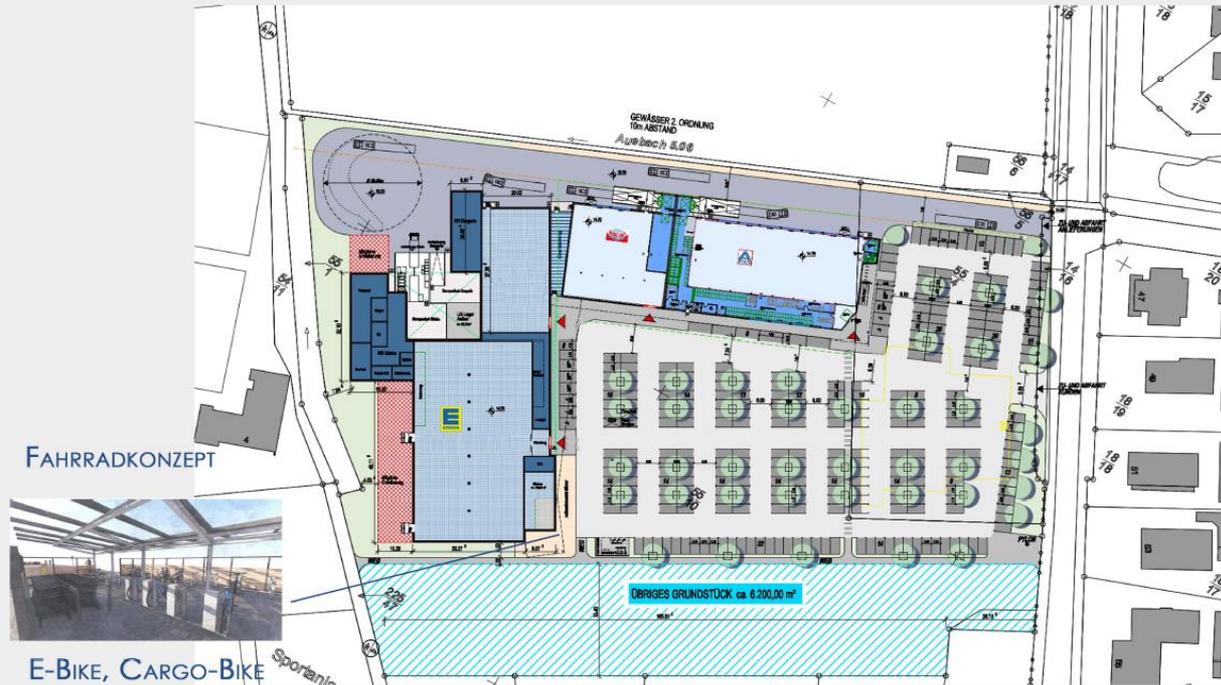
„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

NEUBAU



FM

WIEFELSTEDE



E-BIKE, CARGO-BIKE
SCHLISSFÄCHER

beyer + freitag + zeh
dipl.-ing. architekten projektentwicklungsgesellschaft

M.KNOPF
DIPL.-ING.-ARCHITECT

07.06.2023 0700



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

NEUBAU



FM

WIEFELSTEDE





„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

NEUBAU



FM

WIEFELSTEDE



beyer + freitag + zeh
— dipl.-ing. architekten — projektentwicklungsgesellschaft

M.KNOPF DIPL.-ING.-ARCHITEKT

13.06.2023 0701



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Vorliegende Untersuchungen / Gutachten

- Schallgutachten
 - Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2023)
- Verkehrsgutachten
 - Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)
- Entwässerungskonzept
 - Wassertechnische Stellungnahme (Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG, Westerstede, Stand: 22.04.2024)
- Verträglichkeitsgutachten
 - Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) Biotypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Vorliegende Untersuchungen / Gutachten

- Bodengutachten
 - (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022) Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)
- Biotoptypenkartierung
 - Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Darstellung im
aktuellen FNP:

Gemischte Baufläche
und

Sonderbaufläche
„sportliche Zwecke“





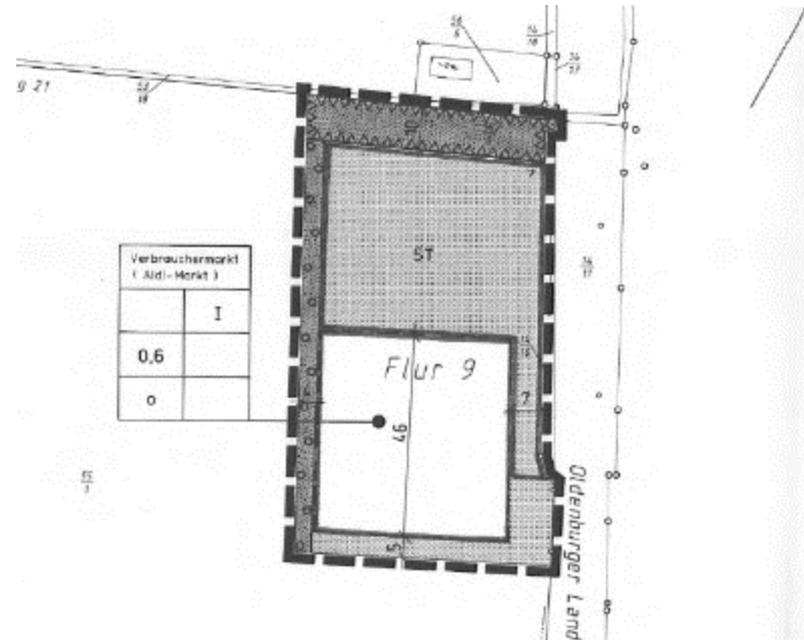
„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Geplante Darstellung
136. FNP-Änderung:
Sonderbaufläche
„Großflächiger
Einzelhandel“





„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“



Textliche Festsetzung

- 1** Gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist je 7 Stellplätzen ein großkroniger, hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (Hochstämme 3 x v. m. B.; Stammumfang 12 cm bis 14 cm) (Pflanzempfehlungen siehe Teil B: Ökologische Bewertung).
- 2** In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB eine dreireihige Abpflanzung des Siedlungsrandes mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu pflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Teil B: Ökologische Bewertung).



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Geplante Festsetzungen:

Sonstiges Sondergebiet
(SO)

„Großflächiger
Einzelhandel“

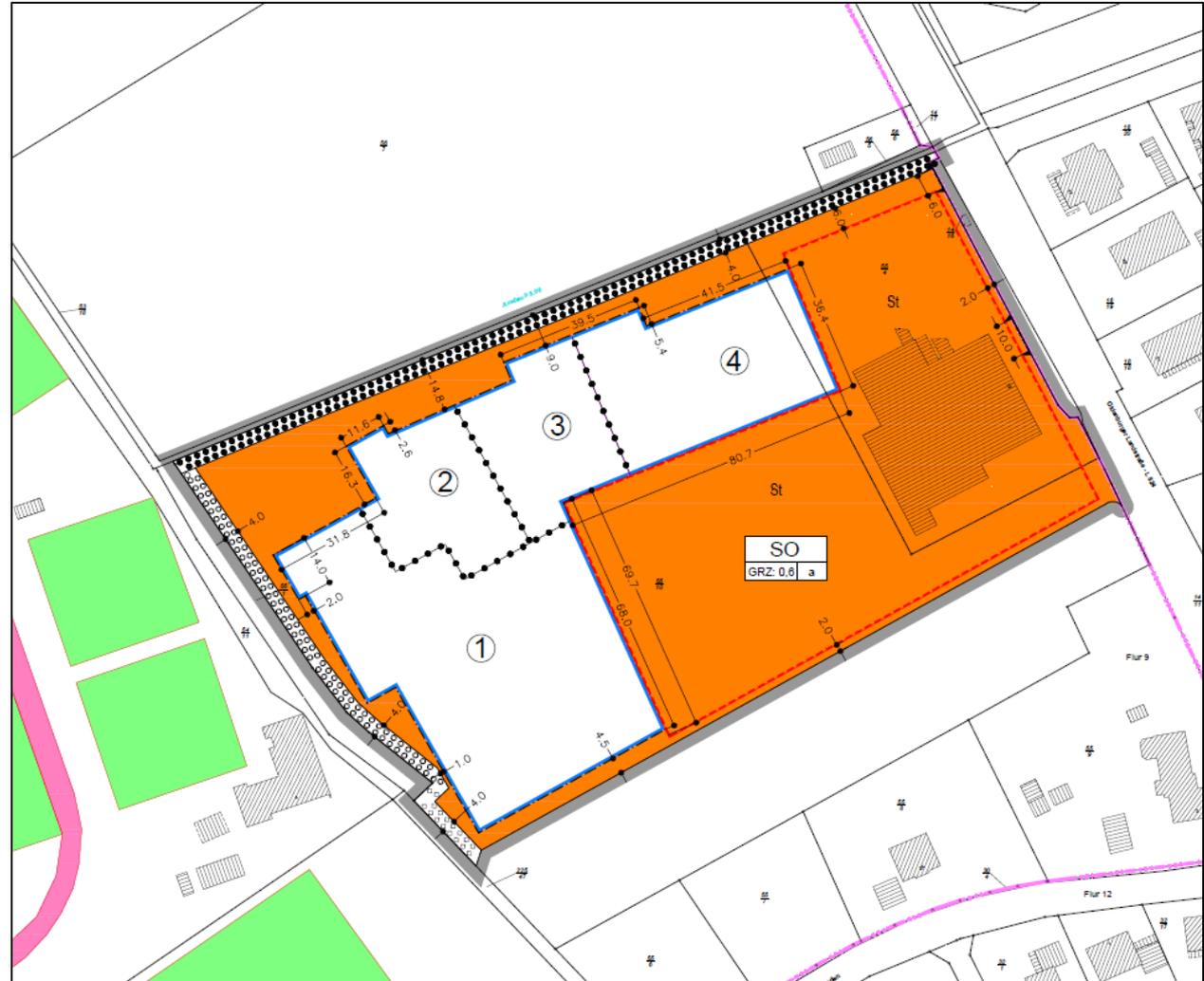
GRZ 0,6 +
Überschreitung

Abweichende Bauweise
(a)

Stellplatzflächen

Grundstückseinfahrt

Grabenerhalt und
Eingrünung





„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
 - 1.1.1 Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von 50 m² und mit einem Bistrobereich / Gastronomiebereich
 - 1.1.2 Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m²,
 - 1.1.3 Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,
 - 1.1.4 Im Teilgebiet 4 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m²,
 - 1.1.5 Im gesamten sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Stellplätze / Stellplatzflächen,
 - Werbepylon, Fahnenmasten,
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.



instara



Textliche Festsetzungen

23,5 m ü. NHN

Entspricht absoluter
Höhe von ca. 8,8 m

26 m ü. NHN

Entspricht absoluter
Höhe von ca. 11,3 m



instara

„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Voraussetzung für die Überschreitung ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung z. B. mit breitfugig verlegtem Steinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes auf 23,5 m über nHN begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten.

Die zulässige Höhe eines Werbepylons sowie von Fahnenmasten wird innerhalb des Sondergebietes auf 26 m über nHN begrenzt.



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Textliche Festsetzungen

3. Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Ein- und Ausfahrten

Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Grundstückszufahrten- und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer.



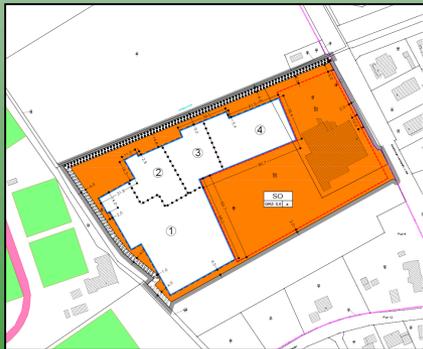


„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Textliche Festsetzungen

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Als Arten sind z. B. zu verwenden: Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Als Mindestpflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Pflanzung ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.



instara



Textliche Festsetzungen

„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

7. Zulässigkeit von Stellplätzen

- 7.1 Stellplätze sind im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Aufstellung von Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) sowie von E-Ladestationen zulässig. Außerdem ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig.



instara



Textliche
Festsetzungen

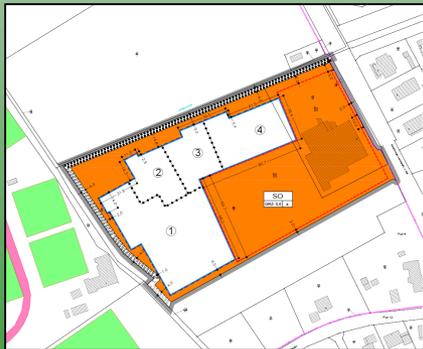
„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ sind für **Außenleuchten** ausschließlich **energieeffiziente und insektenfreundliche Leuchtmittel** zu verwenden.

Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen.
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.
Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Leuchtmittel mit reinweißem Licht unzulässig sind.



instara



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

**Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen**
(örtliche Bauvorschrift)

1. Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel sind die Dächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen.

Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann ausnahmsweise der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf bis zu 10 % der Dachflächen reduziert werden.

2. Werbeanlagen

Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer Höhe von maximal 26 m über nHN sowie 5

Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 26 m über nHN zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Verträglichkeitsgutachten (Dr. Lademann & Partner, Hamburg)

Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

- Nachweis, dass das Vorhaben die im LROP 2022 enthaltenen Ver- und Gebote eingehalten werden:
 - Kongruenzgebot grundzentral (Einzugsbereich darf nicht wesentlich überschritten werden / max. 30 % des Vorhabenumsatzes)
 - Konzentrationsgebot (Lage im zentralen Siedlungsgebiet)
 - Integrationsgebot (Städtebaulich integrierte Lagen oder 90 % periodische Sortimente und Nachweis über städtebauliches Konzept)
 - Beeinträchtigungsverbot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen nicht gestört werden)
 - Abstimmungsgebot
- Nachweis, zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede:
 - Erfüllt.
- Nachweis, zur Kompatibilität des Vorhabens mit Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland:
 - Erfüllt.



Verkehrsunter-
suchung (lux
planung, Oldenburg,
Stand: 15.08.2023)

„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

- Prognose Verkehrsaufkommen
 - KFZ - Verkehr: 1.680 Fahrten je Richtung (3.360 Ein- und Ausfahrten)
 - Rad – Verkehr: 400 Fahrten je Richtung (800 Ein- und Ausfahrten)

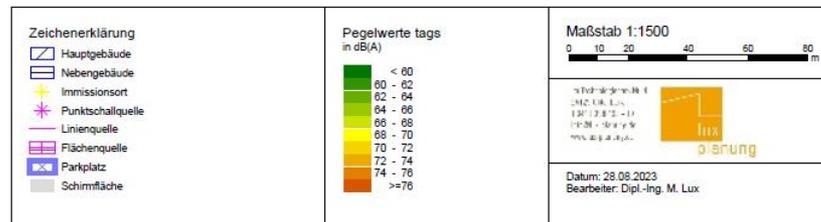
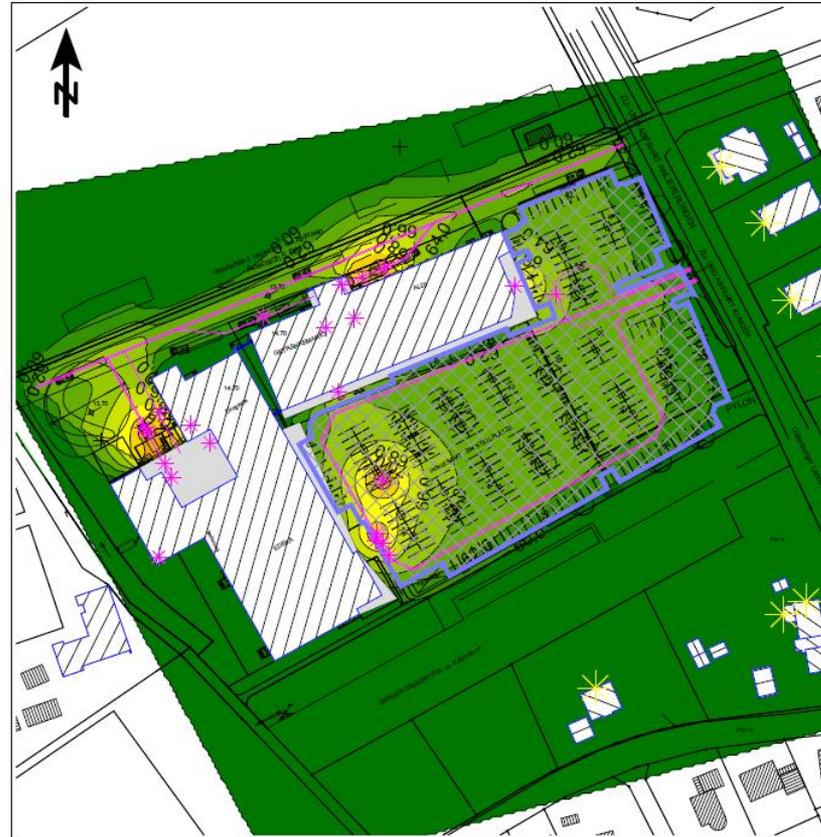
- Prüfung Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 824 / Grundstückseinfahrt und -Ausfahrt
 - Qualitätsstufe A; nur in der Spitzenstunde am Nachmittag Qualitätsstufe B für Ausfahrt in Richtung Spohle)
 - Es ist keine Linksabbiegespur im Bereich der L 824 erforderlich.



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Schalltechnische
Immissionsprognose
(lux planung,
Oldenburg, Stand:
28.08.2023)

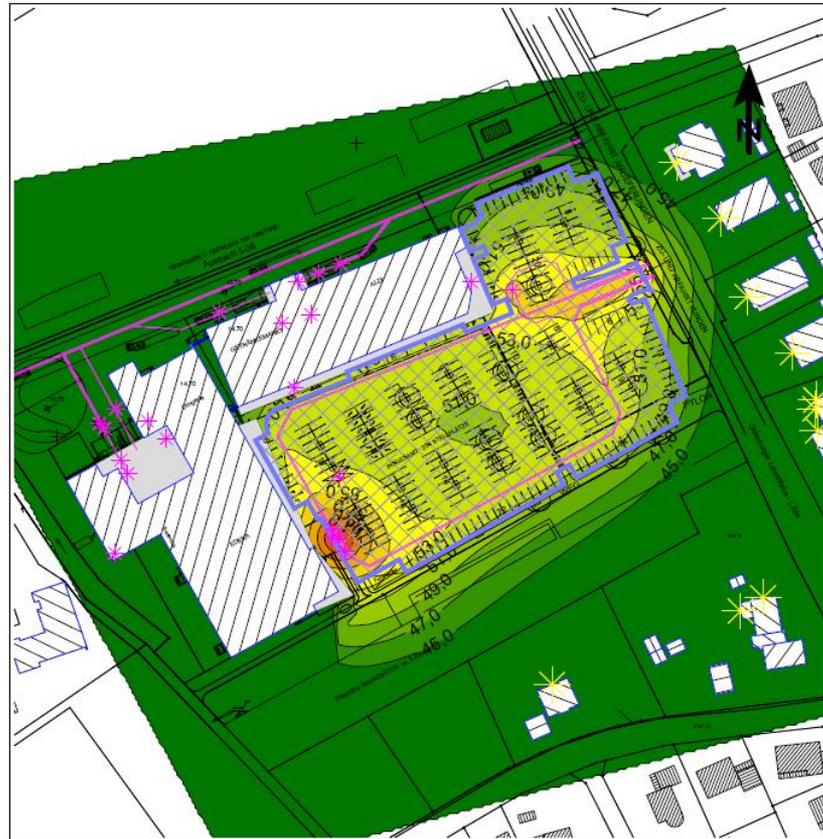
Schallwerte Tags



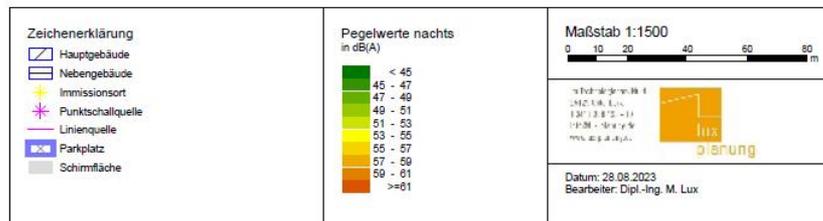


„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Schalltechnische
Immissionsprognose
(lux planung,
Oldenburg, Stand:
28.08.2023)



Schallwerte Nachts





„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Es sind Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen (statt der standardmäßigen Kunststoffrollen) zu verwenden.
- Nachtanlieferungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen die Zeitungsanlieferungen und die Anlieferungen für den Vorkassenbäcker mit Sprinter/Klein-Lkw dar.

Bei Einhaltung der o. g. Eckdaten ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht zulässig.



„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“



instara

(Quelle: Google Earth)