


NWP

Stadt Elsfleth



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54

„Nahversorgung Innenstadt“

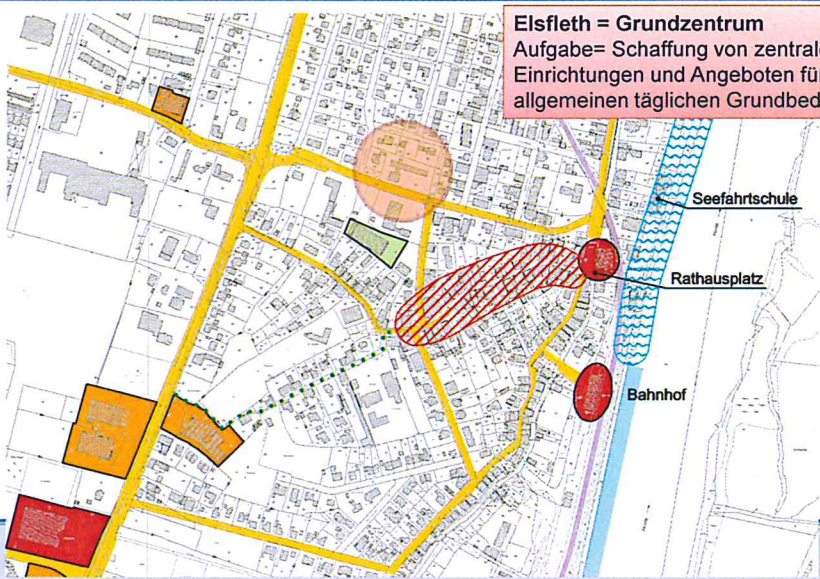
7. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt“

NWP Planungsgesellschaft mbH

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung am 20.02.2017

Übersichtsplan - Bestand

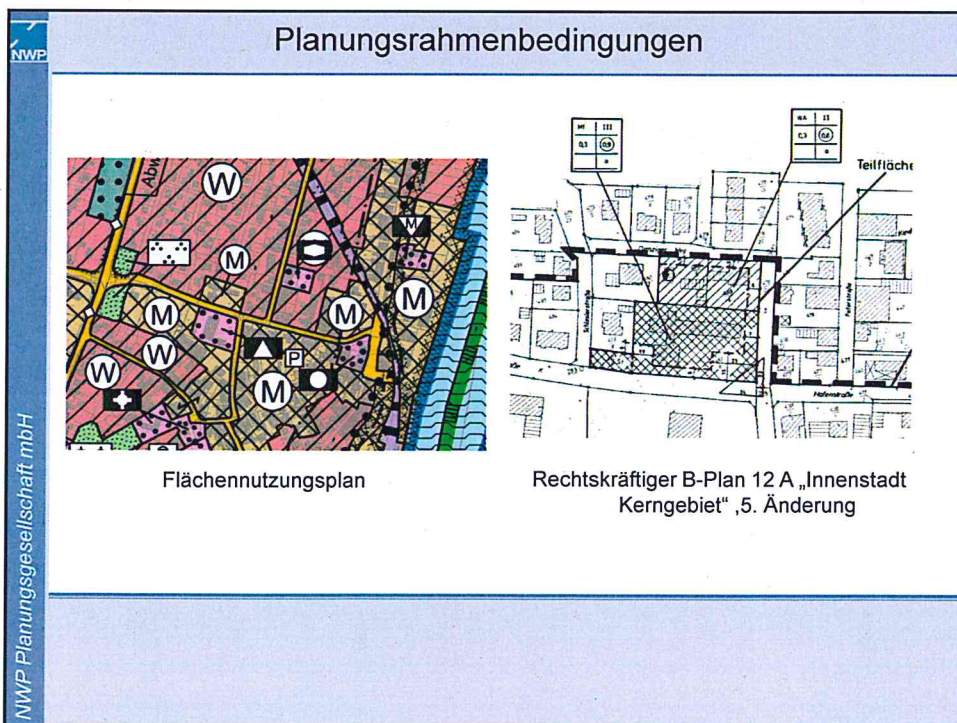
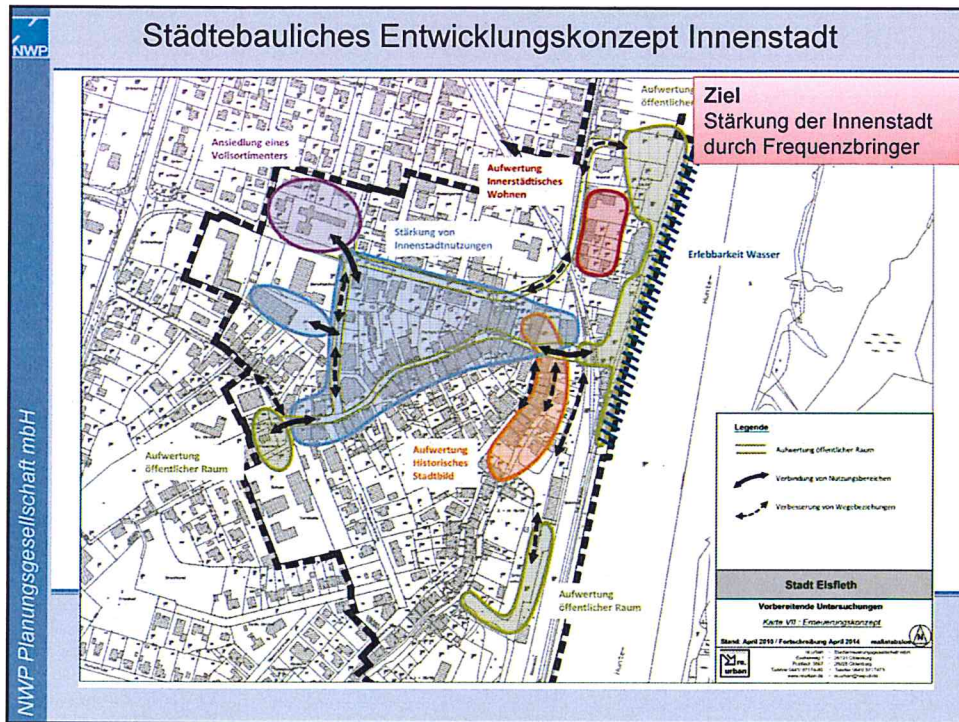


Elsfleth = Grundzentrum
Aufgabe= Schaffung von zentralen
Einrichtungen und Angeboten für den
allgemeinen täglichen Grundbedarf

Seefahrtschule
Rathausplatz
Bahnhof

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH



Planungsanlass

SO	1
0,6	
a	

Rechtsprechung Verwaltungsgericht Oldenburg gegen die Baugenehmigung

- Bebauungsplan Nr. 54 nach derzeitiger Rechtslage keine Grundlage für die Baugenehmigung aufgrund der erheblichen Umweltauswirkungen und des fehlenden Umweltberichtes
- Einzelfallprüfung hätte zum Ergebnis kommen müssen, dass das Vorhaben erhebliche Umwelteinwirkungen hat und dass Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist
- Umweltprüfung erforderlich

- Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit Umweltbericht
- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht

NWP Planungsgesellschaft mbH

Vorhaben Edeka

Verkaufsfläche bis zu 1260 qm inklusive Backshop

Ansicht von Süden

NWP Planungsgesellschaft mbH

Prüfung Zulässigkeit des Vorhabens - Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

- **Kongruenzgebot** – Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion
- **Konzentrationsgebot** – Vorhaben liegt im zentralen Siedlungsgebiet
- **Integrationsgebot** – Vorhaben liegt in zentraler Lage + ÖPNV-Anbindung
- **Beeinträchtigerungsverbot** – keine nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen

Mikrostandort Edeka-Planvorhaben
Hafenstr. 8 / Eisleith

- - - Projektareal
- - - ZVB Innenstadt Eisleith (schematisch)
- - - Fußgängerzone

Quelle: © 2014 Nokia
© 2015 Microsoft Corporation;
bearbeitet durch bulwiengesa AG

NWP Planungsgesellschaft mbH

bulwiengesa

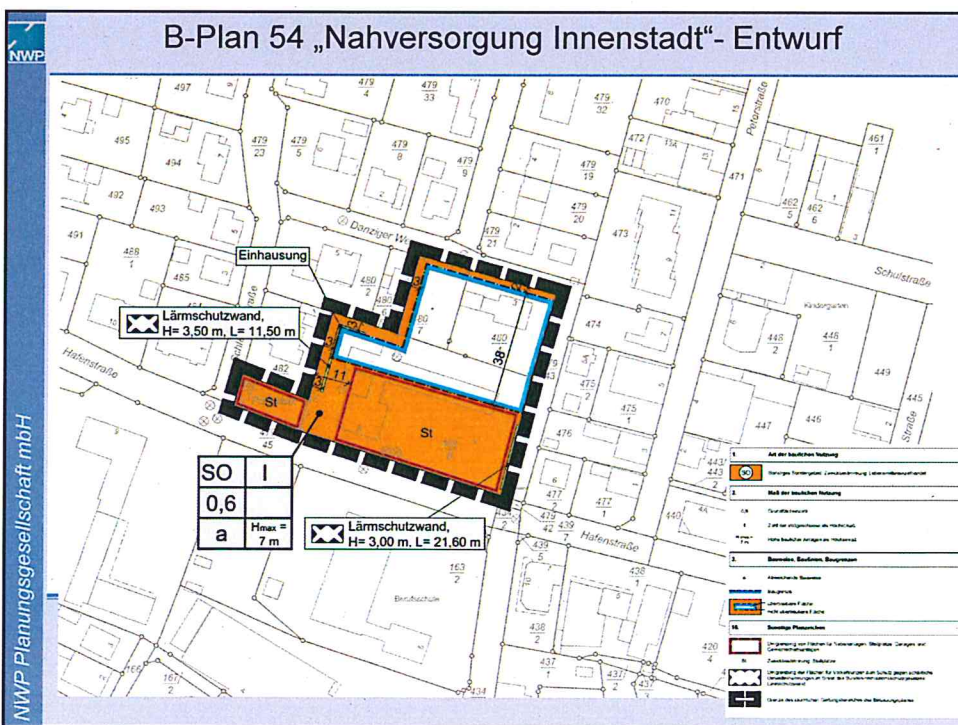
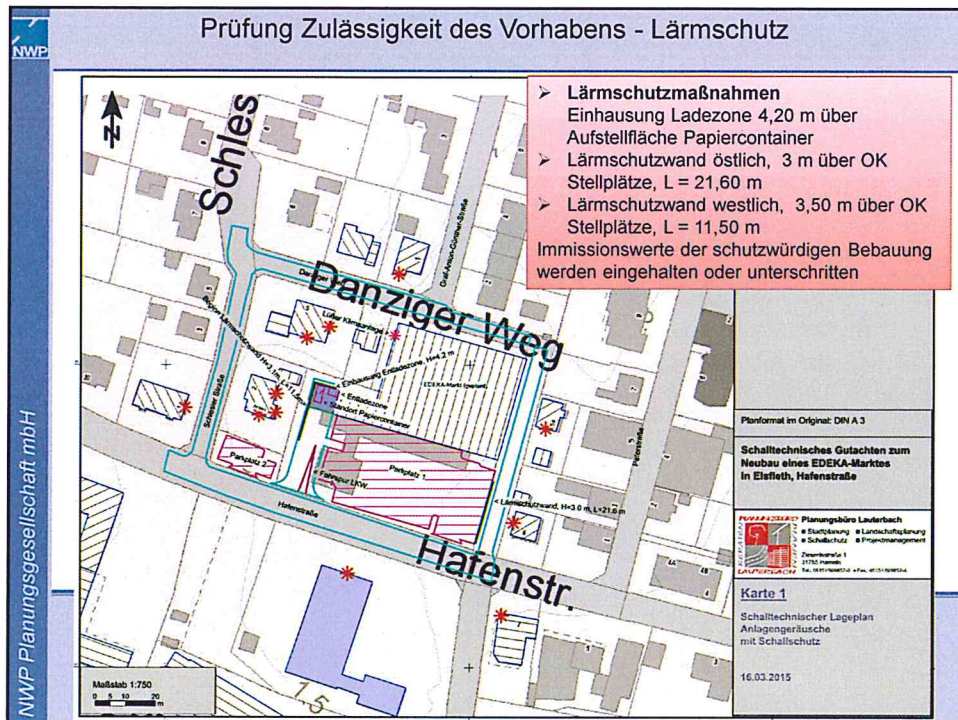
Prüfung Zulässigkeit des Vorhabens - Verkehr

- **Ansiedlung unproblematisch**
- Umbaumaßnahmen in Hafenstraße sind nicht notwendig = gute Verkehrsqualität
- kurzer Abstand zwischen den Einmündungen unproblematisch
- Lichtsignalanlage ermöglicht gefahrloses Queren
- Gehwege an der Hafenstraße relativ schmal, aus Süden direkte Anbindung

Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

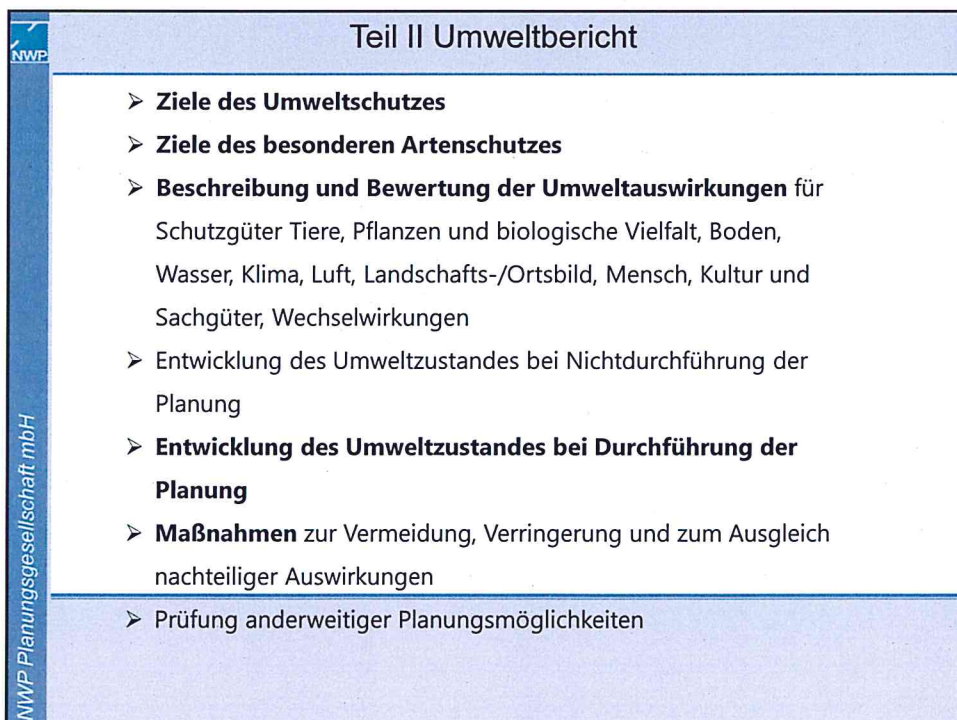
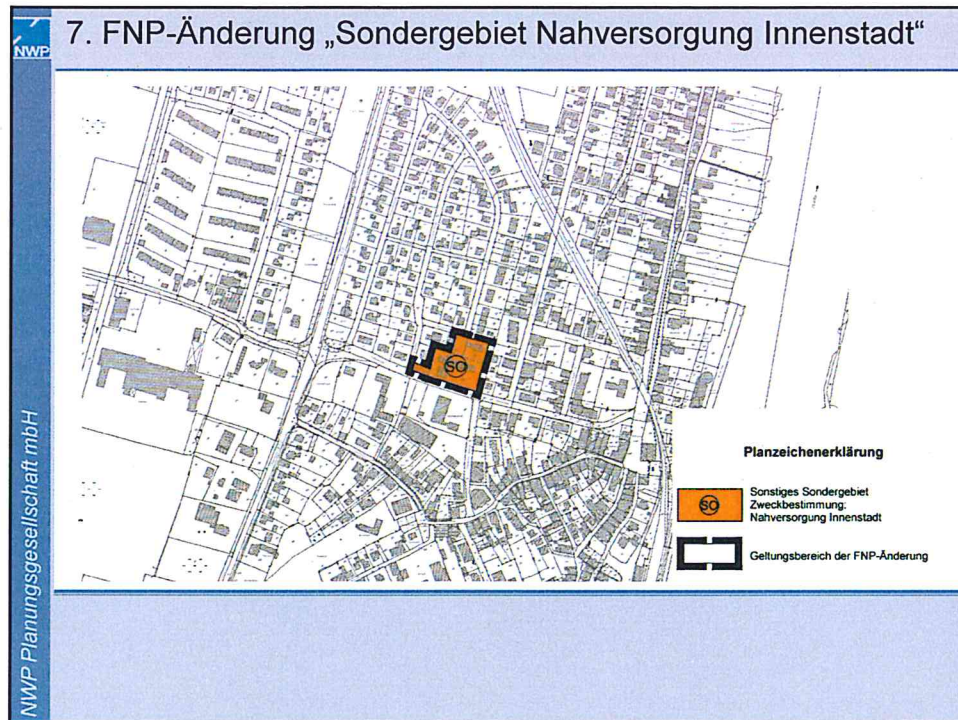
Zacharias
Verkehrsplanungen
Nach DIN EN 15190-1

NWP Planungsgesellschaft mbH



Textliche Festsetzungen	
NWP Planungsgesellschaft mbH	<p>1. Sonstiges Sondergebiet</p> <p>Das Sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop.</p> <p>Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,30 qm Verkaufsfläche (= max. rd. 1.260 qm VK) für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit üblichen Randsortimenten zulässig.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Gemäß § 19 (4) Satz 3 darf die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert überschritten werden.</p> <p>3. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>(1) Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.</p> <p>Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.</p> <p>(2) Für technische Anlagen wie z.B. Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.</p>

Textliche Festsetzungen	
NWP Planungsgesellschaft mbH	<p>4. Abweichende Bauweise</p> <p>Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind ist.</p> <p>5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen</p> <p>Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der Hafestraße nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.</p> <p>6. Vorkehrungen zum Lärmschutz</p> <p>Innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des BImSchG umgrenzten Flächen sind Lärmschutzwände und eine Einhausung mit einem Schalldämmmaß von $R_w > 22$ dB herzustellen. Für die Lärmschutzmaßnahmen gelten folgende Abmessungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einhausung = Höhe mind. 4,20 m über Aufstellfläche Papiercontainer, — Lärmschutzwand westl. = Höhe mind. 3,50 m über OK Stellplätze, Länge mind. 11,50 m, — Lärmschutzwand östl. = Höhe mind. 3,00 m über OK Stellplätze, Länge mind. 21,60 m. <p>Höhenbezugspunkt für die o.g. Lärmschutzwände ist der nächstgelegene Punkt (Oberkante) der im Plangebiet gelegenen Stellplatzfläche bzw. der Fahrbahn der Stellplatzzufahrt.</p>



NWP

Teil II Umweltbericht

Schutzgut Mensch - Maßnahmen

- Einhausung = Höhe mind. 4,20 m über Aufstellfläche Papiercontainer,
- Lärmschutzwand westl. = Höhe mind. 3,50 m über OK Stellplätze, Länge mind. 11,50 m,
- Lärmschutzwand östl. = Höhe mind. 3,00 m über OK Stellplätze, Länge mind. 21,60 m.

Schutzgüter von Natur und Landschaft

- keine Maßnahmen
- versiegelungsbedingter Eingriff in Höhe von 1.888 Werteinheiten
- externe Kompensation wird erforderlich

NWP Planungsgesellschaft mbH

NWP

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

NWP Planungsgesellschaft mbH

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung/Betroffenheiten

SO I
0,6
a

Auswirkungen auf Gebietscharakter / Störungen / Wertminderung
Aufwertung Innenstadt, Abstufung Höhe, MI – Bestand – Einzelhandel mögl.
Verbesserung Versorgung
Aufwertung Brache, Leerstand
Attraktivität der Innenstadtlage und der umliegenden Quartiere erhöht sich = **Wertsteigerung**

Standortalternative – Hafenstraße = Umsetzung Entwicklungskonzept, Versorgung/Aufwertung Innenstadt

Einzelhandelsgutachten – positive Auswirkungen auf die Innenstadtfunktion

Erschließung – keine grundsätzlichen Bedenken
Andienung wird geprüft

Verkehr- Verkehrsgutachten – Ansiedlung unproblematisch – Gehweganbindung

Vorhaben- Stellplätze, Technische Anlagen Baugrund, Beleuchtung,

Lärmschutzmaßnahmen / Kühlanlage
Richtwerte werden eingehalten oder unterschritten

Auswirkungen durch heranrückende Bebauung /Schallschutz – Vorgaben NBauO werden eingehalten

Entwässerung – Gesamtsituation + Vorhaben

Natur und Landschaft – Baumbestand, Artenschutz

NWP
NWP Planungsgesellschaft mbH