

## **STADT ELSFLETH**

### **Neufassung des Bebauungsplan Nr. 54 „Nahversorgung Innenstadt“**

#### **Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 10 (4) BauGB**

Die Stadt Elsfleth hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Vollsortimenters auf dem Gelände des ehemaligen Amtsgerichtes bzw. Briefmarkengroßhandels zu schaffen und einen innenstadtnahen Standort für die Nahversorgung mit Lebensmitteln zu sichern. Hierzu wurde die Neufassung des Bebauungsplan Nr. 54 mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 erfasst einen ca. 4.200 m<sup>2</sup> großen Bereich nördlich der Hafestraße und südlich des Danziger Wegs. Westlich grenzt die Schlesier Straße an. Es erfolgt eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung Innenstadt“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe von maximal 7 m in abweichender Bauweise. Die überbaubaren Flächen sichern einen rückwärtig gelegenen Markt und vorgelagert Stellplatzflächen. Es ist eine Verkaufsfläche bis zu 1.260 qm zulässig. Zum Schutz der umgebenden Bebauung sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Als Grundlage für die Abwägung liegen eine Verkehrsuntersuchung, ein Lärmschutzgutachten und eine Markt- und Standortanalyse für das Einzelhandelsvorhaben vor.

Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht erforderlich. Diese 7. Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren aufgestellt.

#### **1. Umweltbelange**

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst einen bebauten Innenbereich, der planungsrechtlich dem Bebauungsplan Nr. 12 A „Innenstadt Kerngebiet“, 5. Änderung, zuzuordnen war.

Durch die vorliegende Planung werden bereits planungsrechtlich festgesetzte Misch- und Wohngebietsflächen beansprucht. Der nördliche Teilbereich unterliegt Baurechten als Allgemeines Wohngebiet, die südliche Fläche als Mischgebiet. Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand sind mit der Planung Änderungen der Grundflächenzahlen verbunden, die zu einer Erhöhung der maximalen Versiegelung führen und die erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und des Bodenhaushalts bewirken. Eine externe Kompensation wurde erforderlich. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensation erfolgt über den Landkreiseigenen Kompensationsflächenpool „Stadtwald Elsfleth“.

Für die Belange des Menschen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung von aktiven und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten. Auch durch die heranrückende Bebauung und den Verkehr sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** sind zwei Stellungnahmen von privater Seite eingegangen. Dabei wurden in einer Stellungnahme drei Anlieger durch ein Rechtsanwaltsbüro vertreten. Hier wurden Bedenken bezüglich Lärm durch das Vorhaben geäußert.

Zudem befürchteten die Anlieger verkehrliche Auswirkungen, Auswirkungen durch die Ableitung von Oberflächenwasser und eine Veränderung des Gebietscharakters. Abschließend wurde kritisiert, dass die Umweltverbände nicht beteiligt wurden. Die Bedenken wurden zurückgewiesen.

In einer Stellungnahme wurden von einem Anlieger Anregungen zur Ausführung und Gestaltung der Lärmschutzwand sowie zu den Betriebszeiten den vorgebracht. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Hinweise zur den Störungen durch die Baumaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

In der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB** sind 3 private Stellungnahmen eingegangen. Der Verfasser begrüßt das Vorhaben für die Nahversorgung in der Hafenstraße. Bezüglich der Verkehrsplanung und der Oberflächenentwässerung des Marktes bestehen jedoch Bedenken. Die Bedenken wurden zurückgewiesen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebietes problemlos möglich ist. Die Oberflächenentwässerung ist gesichert. Der Einwander hat auch auf seine Stellungnahmen zur ersten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 verwiesen. Diese enthalten die gleichen Bedenken wie in der o. g. Stellungnahme und wurden somit zurückgewiesen.

Die zweite Stellungnahme wurde von einem Rechtsanwaltsbüro eingereicht, der mehrere Anlieger vertritt. In der Stellungnahme wurden die Bedenken in Bezug auf den Gewerbelärm, den Verkehr, die Überflutungsgefahr und die Veränderung des Gebietscharakters inhaltlich wiederholt. Die Bedenken wurden zurückgewiesen. Zudem hat der Einwander nochmals kritisiert, dass die Umweltverbände nicht beteiligt wurden. Der Einwand wurde zurückgewiesen. Im Rahmen des Einwandes zur Beteiligung der Umweltverbände wurden auch städtebauliche Bedenken gegen das Nebeneinander von Wohn- und Mischnutzung und Einzelhandelsmarktes und zur fehlenden Prüfung von Standortalternativen geäußert. Auch kann das Planerfordernis und die Standortwahl sowie die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht nachvollzogen werden. Weiteren Bedenken richten sich gegen die zusätzlichen Verkehre; es werden Auswirkungen auf das gesamte Umfeld sowie Wertverluste befürchtet. Es wurde die Integration und der Bedarf des Vollsortimenters im Kernbereich bezweifelt; dieses auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelsmärkte in Oberrege. Die Bedenken zum Planerfordernis wurden zurückgewiesen. Zur Konkretisierung wurde die Begründung um Aussagen zum Planerfordernis, zur Zulässigkeit des Vorhabens, zum Nebeneinander von Wohn- und Mischnutzung und Einzelhandel sowie um eine Alternativenprüfung ergänzt. Die städtebaulichen Bedenken wurden damit zurückgewiesen.

In der dritten Stellungnahme wurden Bedenken in Bezug auf den Standort und die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens vorgebracht; die Integration des Vorhabens und die Randlage zum Kerngebiet wurde bezweifelt. Zudem wurde die fußläufige Anbindung an die Fußgängerzone und die ÖPNV-Anbindung in Frage gestellt. Die Parkplätze werden nicht für ausreichend erachtet. Es wurde auch angezweifelt, dass die Planung mit dem Ziel, das Wohnen in der Innenstadt zu stärken und mit den Veränderungen im Einzelhandel, in Einklang steht. Weitere Bedenken betreffen den Gewerbelärm, den Verkehr, die Veränderung des Gebietscharakters und des Stadtbildes, die verbleibenden unversiegelten Flächen und die Störungen während der Bauphase. Zudem wurden die Aussagen der jeweiligen Gutachten zum Verkehr, Lärm und Einzelhandel sowie der Umweltbericht wurde in Frage gestellt. Auch wurde eine Ungleichbehandlung der Bürger in der Ratssitzung vermutet. Die städtebaulichen Bedenken wurden zurückgewiesen. Die vorgebrachten Bedenken zu den Gutachten wurden von den Gutachtern widerlegt.

In der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** sind 8 Stellungnahmen eingegangen, davon 2 ohne Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt.

#### Landkreis Wesermarsch

Die Hinweise zur interkommunalen Beteiligung wurden berücksichtigt. Die Gemeinde hat alle Nachbargemeinden beteiligt. Die Hinweise zu den raumordnerischen Belangen wurden zur Kenntnis genommen. Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurde in Bezug auf die geplanten Erweiterungen am Standort Oberrege und das neue LROP 2016 aktualisiert. Die Hinweise zum raumordnerischen Abstimmungsgebot wurden beachtet.

Die Vorgaben zu den bauordnerischen Anforderungen wurden beachtet. Der Hinweis zu den Nachbareinwendungen wurde beachtet. Die Nachbareinwendungen aus dem vorherigen Verfahren wurden im Kapitel „Private Belange“ bereits abgewogen. Die bei der Neuaufstellung dieses Verfahrens eingehenden Stellungnahmen wurden berücksichtigt und sachgerecht abgewogen.

Die Hinweise zu den verkehrlichen Belangen wurden beachtet. Hierzu wurde auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verwiesen. Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Erschließung des Baugrundstücks aus wasserrechtlicher Sicht wurden zur Kenntnis genommen.

#### IHK Oldenburg

Die Hinweise zum geplanten Vorhaben und zum Planerfordernis der Neufassung des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregung der IHK, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Änderung des LROP wurden beachtet.

#### Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Die Hinweise zu den Öffnungszeiten wurden beachtet.

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Der Hinweis, dass keine Anregungen und Hinweise mehr vorzutragen sind, wurde zur Kenntnis genommen.

#### OOWV

Der Hinweis zu den Versorgungsleitungen wurde beachtet. Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung (Trinkwasser und Abwasser) und zur Oberflächenentwässerung wurden zur Kenntnis genommen.

#### Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen wurden zur Kenntnis genommen.

#### Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch

Die Hinweise zur Erschließung wurden zur Kenntnis genommen.

#### Moorriem-Ohmsteder Sielacht

Es wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

#### Gemeinde Berne

Die Hinweise zum geänderten LROP 2017 und zu den aktuellen Einzelhandelsvorhaben in Oberrege wurden beachtet. In der aktualisierten Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse vom 10.03.2017 wurden diese Änderungen berücksichtigt.

#### Stadt Brake, Gemeinden Ovelgönne, Hude, Rastede, Schwanewede, Stadt Oldenburg

Diese Nachbargemeinden haben keine Anregungen und Bedenken.

In der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** sind 13 Stellungnahmen von den Fachbehörden eingegangen, davon 5 ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise.

#### Landkreis Wesermarsch

Der Hinweis, dass das Kongruenzgebot grundzentral, das Konzentrations- und Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wurden, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das raumordnerische Abstimmungsgebot eingehalten, das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht und das raumordnerische Anpassungsgebot erfüllt ist, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das interkommunale Abstimmungsgebot eingehalten wurde, wurde zur Kenntnis genommen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wurde auf die Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass Nachbareinwendungen abzuwägen sind. Der Hinweis wurde beachtet. Die bei der Neuaufstellung dieses Verfahrens eingehenden Stellungnahmen wurden berücksichtigt und sachgerecht abgewogen.

Der Hinweis, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken bestehen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden, wurde zur Kenntnis genommen.

Aus verkehrlicher Sicht wurde auf die Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verwiesen, die mit Verweis auf die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro Zacharias, Hannover vom März 2015, einer ergänzende Stellungnahme des Büro Zacharias vom 13.11.2015 sowie die Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch, Herr Köhne vom 20.10.2015 keine Anregungen und Bedenken mehr hat.

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, des Brandschutzes und der Gesundheit keine Bedenken bestehen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass aus wasserwirtschaftlicher und siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass zur Erschließung des Vorhabens der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich ist, wurde beachtet. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde sichergestellt. Der Hinweis zur Darstellung der Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht wurde beachtet.

Der Hinweis zu einer privaten Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Diese wurde in Abwägung der privaten Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB mit aufgenommen und abgewogen.

#### IHK Oldenburg

Der Hinweis der IHK, dass der Standort des Vorhabens aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes grundsätzlich geeignet ist und dazu beitragen kann, die Innenstadt von Elsfleth als Versorgungszentrum aufzuwerten, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung, eine sortimentsbezogene Verkaufsfläche für Randsortimente festzusetzen, wurde nicht berücksichtigt. Die Anregung der IHK, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen, wurde zur Kenntnis genommen.

#### Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch

Es bestehen Bedenken gegen zu viele Zufahrten in der Hafestraße und gegen Rückwärtsfahrten der Andienung in der Hafestraße. Die Bedenken wurden zurückgewiesen.

#### Gemeinde Berne

Die Gemeinde befürchtet keine Auswirkungen durch das Vorhaben, jedoch in der Gesamtbetrachtung aller Einzelhandelsstandorte und Vorhaben, insbesondere an der Oberrege. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

#### OOWV

Der OOWV hat darauf hingewiesen, dass bei Beachtung seiner Stellungnahme zum Vorentwurf keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die Hinweise wurden beachtet.

#### Vodafone Kabel Deutschland GmbH,

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH,

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oldenburg, die Stadt Brake, die Gemeinde Ovelgönne, die Gemeinde Hude und das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg haben in ihren Stellungnahmen weder Bedenken, Anregungen noch Hinweise geäußert. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes an der Hafestraße wurde aus den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entwickelt und hat die Zielsetzung, als Frequenzbringer die Innenstadt zu stärken. Zudem soll die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete gesichert werden. Für die Nahversorgung durch einen zeitgemäßen Edeka-Markt gibt es keine relevante Standortalternative. Ein Umbau oder Neubau des Marktes am Standort Wurfstraße ist mit den heutigen funktionalen und wirtschaftlich tragfähigen Ansprüchen an einen Vollsortimenter und den erforderlichen Stellplätzen aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar. Ein Neubau des Edeka-Marktes an der Oberrege ist nicht zielführend, da dort schon ein Vollsortimenter vorhanden ist und zudem nicht die gewünschten Synergieeffekte mit der Innenstadt erzielt werden können. Die Stadt plant dort zudem die Einschränkung des Einzelhandels.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück bestehen nicht, da durch die Erschließungssituation durch den begrenzten Raum aufgrund umgebender Nutzungen enge Vorgaben für die Umsetzung des Projektes bestehen.