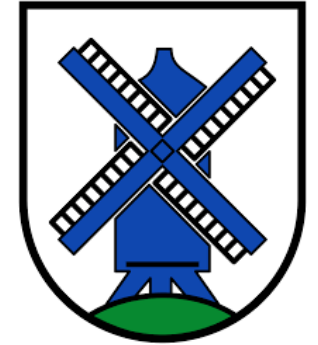


Gemeinde Edeweicht



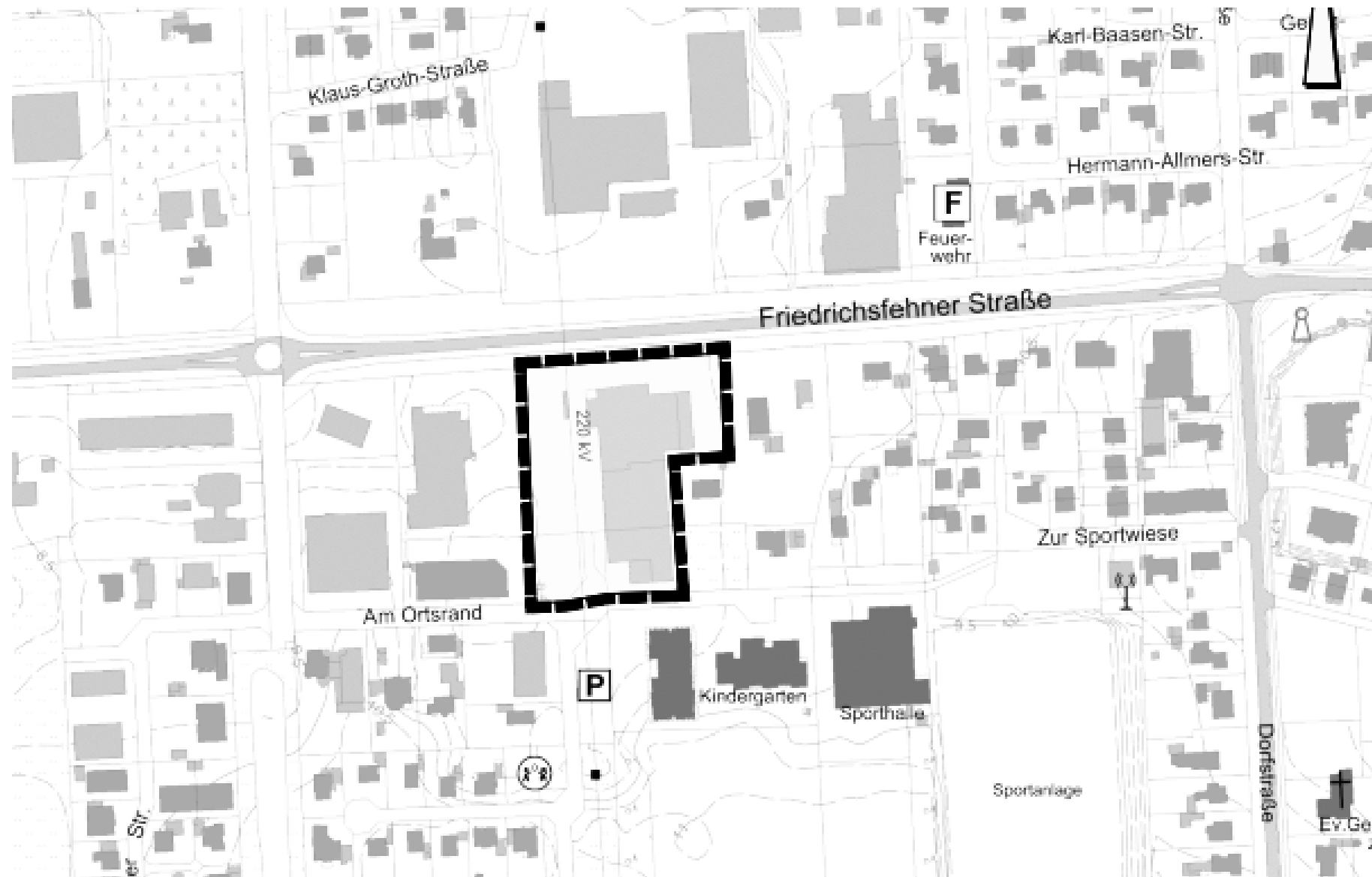
Bebauungsplan Nr. 182

1. Änderung

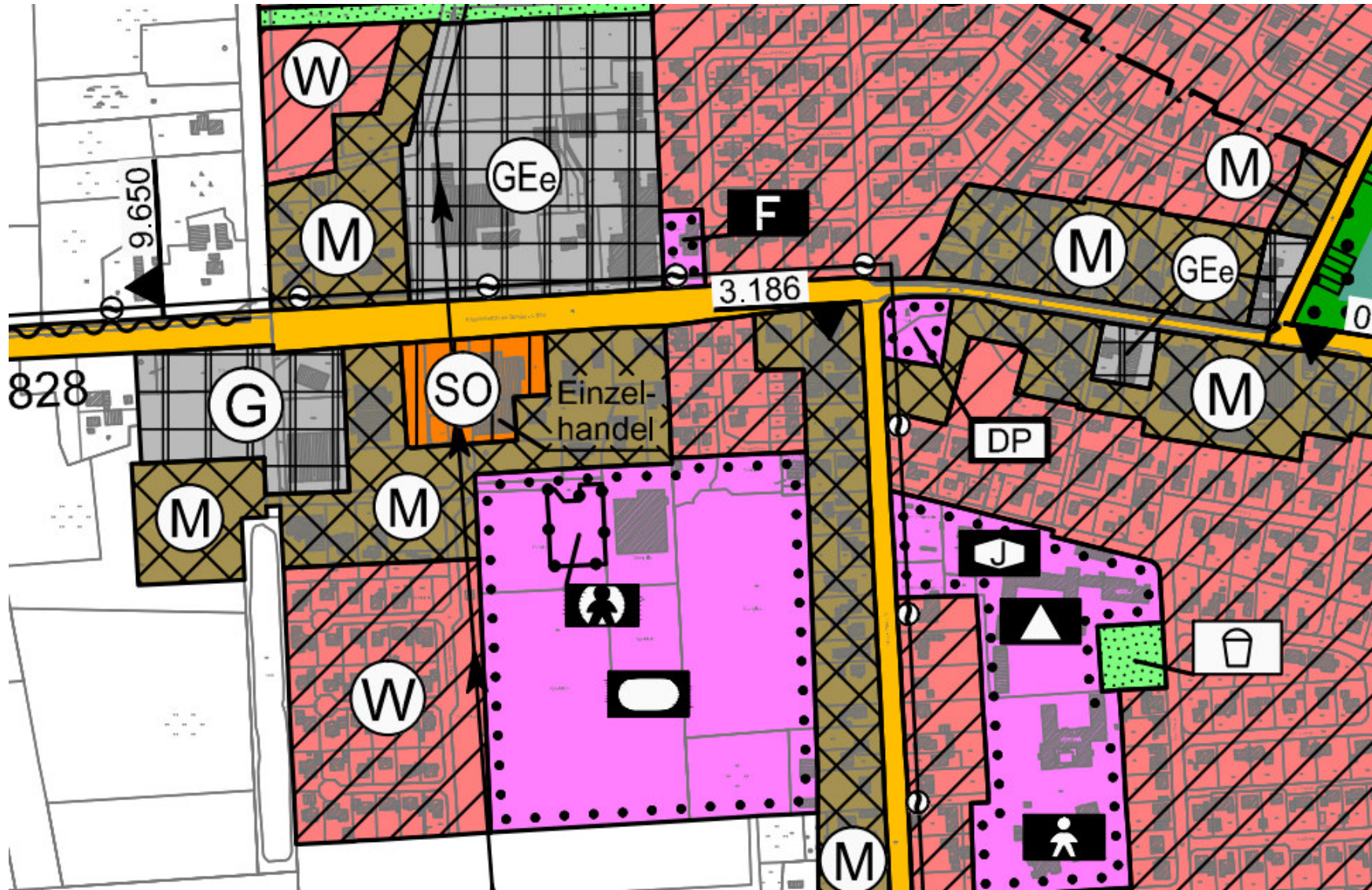
Erweiterung des Edeka-Marktes in Friedrichsfehn

Beratung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
und Beschluss über den Entwurf

Geltungsbereich



Übersicht FNP



Vorhaben -Übersicht

Abbildung 4: Mikrostandort und Planvorhaben



Quelle: Kartengrundlage: googleearth, Umbau E-Center (Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH)

Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022

Obergeschoss

Hier geplanter Anbau Nebenräume.

Auswirkungsanalyse – Landesraumordnung LROP

Abbildung 4: Mikrostandort und Planvorhaben



Quelle: Kartengrundlage: gooogleearth, Umbau E-Center (Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH)
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022

03	Kongruenzgebot	ausreichend Kaufkraft vorhanden
04	Konzentrationsgebot	Standort liegt im zentralen Siedlungsgebiet
05	Integrationsgebot	Standort liegt in städtebaulich integrierter Lage
07	Abstimmungsgebot	Erfolgt im Bauleitplanverfahren
08	Beeinträchtigungsgebot	Keine relevanten Auswirkungen auf den Handel, keine städtebaulichen Auswirkungen
10	Abweichungen von 03 bis 05 zulässig, wenn – Standort mit herausgehobener Bedeutung für Nahversorgung – Einzugsbereich den versorgenden Bereich nicht überschreitet	– Neues RROP - Nahversorgung – Umsatz liegt bei ca. 60-64 % der im Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft – Dennoch werden keine Beeinträchtigungen für Grundzentrum Edeweicht erwartet

Tabelle 3: Festsetzungen und aktuelle Verkaufsflächengrößen im Überblick

Betrieb	VKF in m²		
	Festsetzung	aktuell	Planung
Edeka, davon	2.260	2.250	2.750
Food		1.950	2.400
Nonfood I		220	260
Sonstige Sortimente		80	90
Backshop	115	50	75 *
Delikatessenhandel	25	20	Aufgabe
SUMME	2.400	2.320	2.825

Anm.: *zzgl. Gastronomiefläche

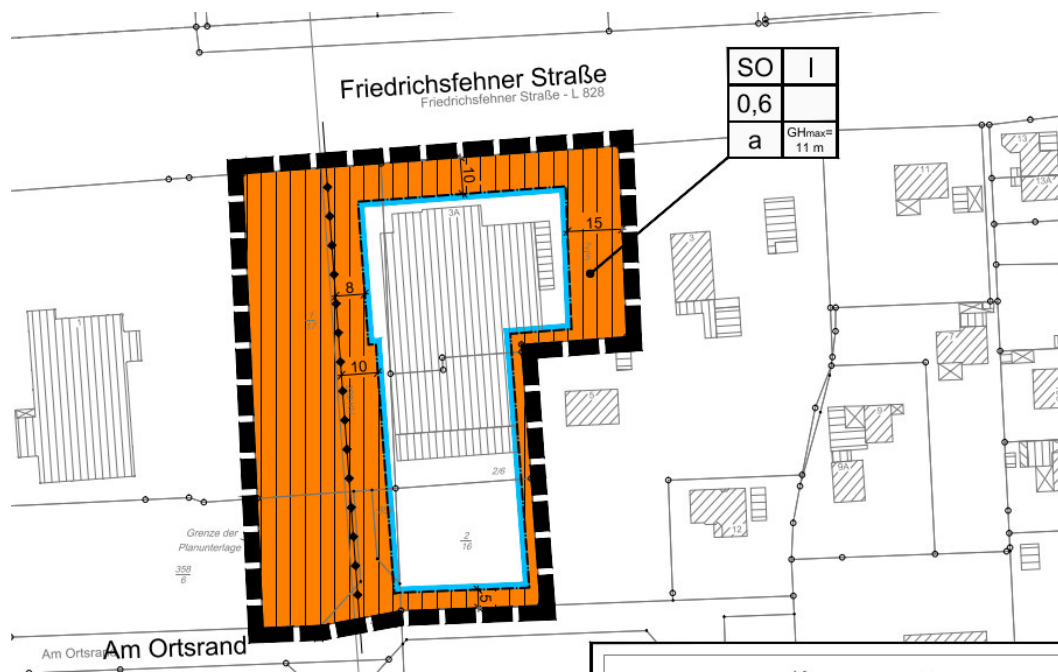
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2023



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

- Zustimmung zum Vorhaben, da es sich um einen langjährig etablierten Vollsortimenter handelt
- aufgrund des Kongruenzgebot bis 60 % Marktanteil im Kongruenzraum keine weiteren zusätzliche Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des großflächigen Einzelhandels

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 182



Vorentwurf der 1. Änderung



Zulässig Verkaufsfläche 2.400 m²

Davon :

- 2.260 m² Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren, Getränke
- 115 m² Backwaren
- 25 m² Shop für Lebensmittel

Erweiterung der Verkaufsflächen auf

- 2.750 m² Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren, Getränke
 - 75 m² Backshop zuzüglich Sitzbereich
 - Erweiterung der überbaubaren Flächen
- Prüfung der Lärmsituation
aufgrund Heranrücken an östliche Bebauung

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung. Zulässig sind

- (a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,255 m² je Baugrundstücksfläche (= max. 2.750 qm VK),
- (b) Backshop mit Sitzbereich mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,006 m² je Baugrundstücksfläche (= max. 75 qm VK).

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird auf 11,00 m begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gehwegs an der Friedrichsfehrer Straße, gemessen mittig der straßenseitigen Gebäudefassade und rechtwinklig zur Fahrbahnachse. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches.

Ausnahmen: Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen i.S.v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

Erweiterung der Verkaufsflächen
Anpassung GRZ II an genehmigten Bestand

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Landkreis Ammerland

- Hinweis auf raumordnerische Stellungnahme
- Hinweis auf Immissionsschutz – Gutachten wurde erstellt – keine Überschreitungen der Richtwerte für MI
- Hinweis auf Natur und Landschaft – Umweltbericht wurde erstellt, keine zusätzliche Versiegelung, Pflanzgebot wurde bei der Erweiterung 2014 umgesetzt und grundbuchlich abgesichert (kein Eingriff /kein Kompensationserfordernis)
- Hinweise zum Versiegelungsgrad
- Hinweise zur ÖPNV-Versorgung

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

IHK – Bedenken – Abstimmung mit Einzelhandelsgutachterin

- Zur Vereinbarkeit mit Einzelhandelskonzept – liegt im Entwurf vor, Beschluss Ende des Jahres vorgesehen
- Friedrichsfehn ist als Nahversorgungszentrum mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingestuft
- Zur Verteilung der Entwicklungsspielräume – keine weiteren Potenziale für Betriebe der Nahversorgung
- Zum Kongruenzgebot – Worst-Case-Szenario ergibt 20 % Überschreitung, jedoch keine Beeinträchtigung der Nahversorgung zentraler Orte
- Zur Methodik der Wirkungsanalyse – Aussagen sind belastbar
- Zum Einzugsgebiet – Nutzung von Daten des Vorhabenträgers zulässig

Gemeinde Bad Zwischenahn – Bedenken – Abstimmung mit Einzelhandelsgutachterin

- Auswirkung auf Nahversorgung in Petersfehn (Grundzentrum laut Einzelhandelskonzept) – ist nicht dem Kongruenzraum zugeordnet, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten,
- Petersfehn wird künftig Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung, Kongruenzraum ist kleiner als in Friedrichsfehn = Differenz in der Kaufkraft

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Gewerbeaufsichtsamt und Tennet

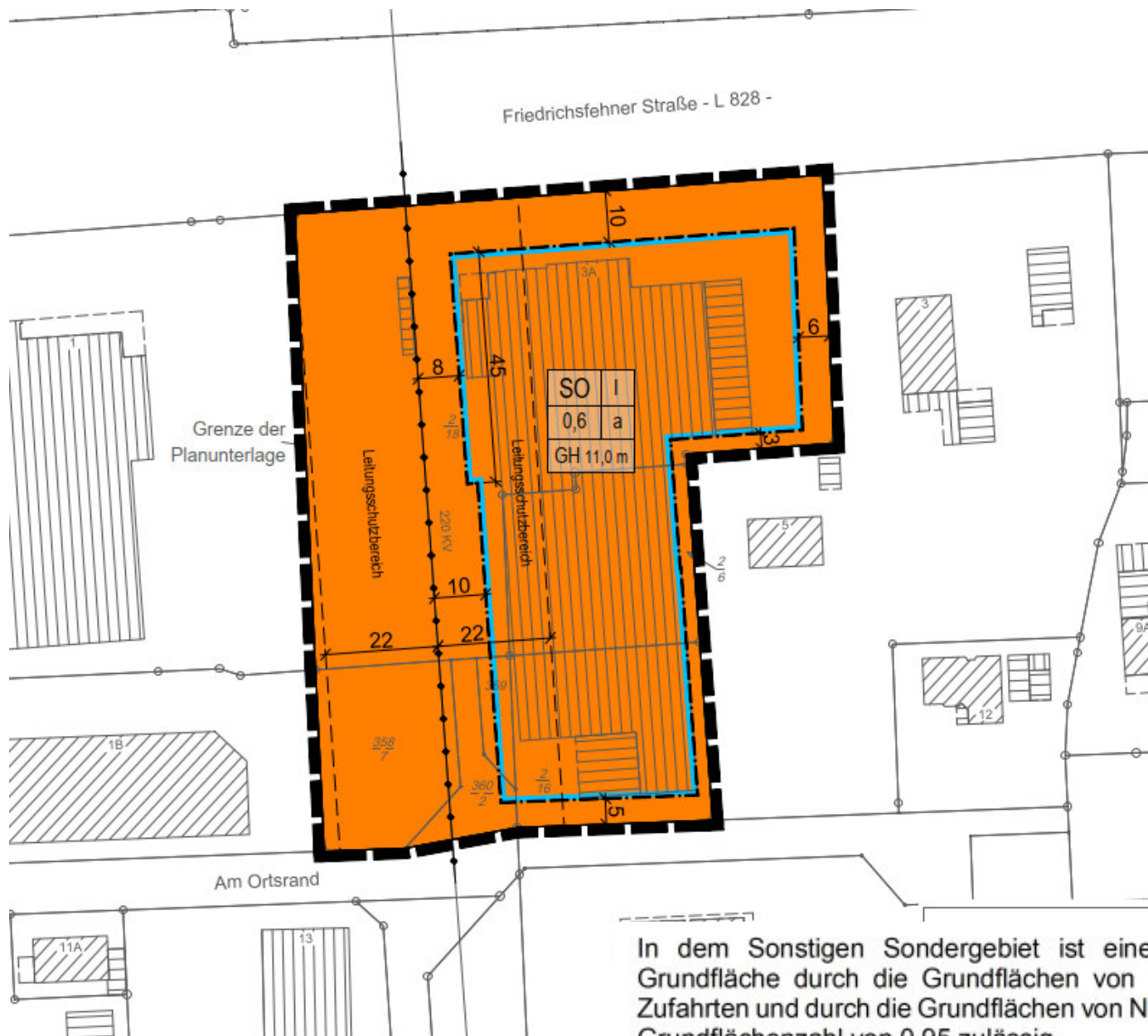
- Hinweis auf 220 kV-Leitung
- wurde in das Schallgutachten aufgenommen, keine Auswirkungen
- Leitung wird ab 2026 verlegt
- Leitungsschutzbereich wurde eingetragen

Hinweise

- VBN zum ÖPNV
- EWE Wasser GmbH zur Abwasserentsorgung
- EWE Netz GmbH zur Strom- und Gasversorgung
- Telekom zu Telekommunikationsversorgung
- Glasfaser Nordwest - zur Versorgung mit Glasfaser
- OOWV zur Löschwasserversorgung und zur Trinkwasserversorgung
- LBEG zum Boden

Keine privaten Stellungnahmen

Entwurf der 1. Änderung des B-Planes 182



Ergänzung
Leitungsschutzbereich

Max. Versiegelung 95 %

In dem Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen i.S.v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

