

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/015

freigegeben am **03.05.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.01.2019

4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.05.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.05.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderung des Bebauungsplans 63 B – Ortszentrum Wahnbek wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B – Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen EDEKA-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung inklusive des integrierten Backshops / Bäckerei geschaffen werden.

Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 m² auf maximal 1.200 m² erweitert werden. Die Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung ihrer Grundfläche auf 140 m² zur Einrichtung eines Cafés.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen EDEKA-Markt zu begrüßen. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden.

Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs. Derzeit weist der Bebauungsplan 63 B diesen Bereich als Mischgebiet aus. Nach der Vergrößerung ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Die Vergrößerung ist daher innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Um die Vergrößerung planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Hierfür wird die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B durchgeführt.

Der Neubau entsteht auf der derzeit noch unbebauten Fläche westlich des Marktplatzes. Dieser wird weiterhin von der Schulstraße aus erreichbar sein. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes, parallel zur Straße Hohe Brink, geplant. Die Anlieferung erfolgt von der Schulstraße aus. Dazu ist die Fällung einer Eiche erforderlich, die Pflanzbindung für diese Eiche entfällt entsprechend. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand wird anstelle dessen mit einer Pflanzbindung versehen.

Die zur Hohen Brink vorhandene Wallhecke wird als private Grünfläche mit einer Pflanzbindung festgesetzt, sodass die Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Dennoch ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Anlieferzone mit kleineren Eingriffen in die Wallhecke zu rechnen (Rückschnitt, Entnahme einzelner Bäume).

Da der Bebauungsplan nicht gänzlich neu aufgestellt, sondern nur geändert wird, ist keine gesonderte Kompensation für die Wallhecke erforderlich. Da sich durch die Änderung des Bebauungsplans jedoch ein geringfügig höherer Eingriff für das Schutzgut Boden ergibt, sind im Flächenpool der Gemeinde 799 Werteinheiten als externe Ausgleichsmaßnahme einzustellen.

Dem Ortsteil Wahnbek ist regionalplanerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Um die einzelhandelsrechtliche Zulässigkeit abzusichern, ist eine Verträglichkeitsanalyse erstellt worden. Hiernach können nachteilige Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsgebiete im eigenen Gemeindegebiet sowie in Nachbargemeinden ausgeschlossen werden. Das Vorhaben steht dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede und dem regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland nicht entgegen und ist mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar, sodass die einzelhandelsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine auf das konkrete Vorhaben angepasste Schallimmissionsprognose erstellt. Hiernach ist es erforderlich, dass die Lieferzone mit einer 2,8 m hohen Schallschutzwand gegenüber der Wohnnutzung im Bereich Hohe Brink/Donaustraße abgeschirmt wird und auf Anlieferungen im Zeitraum zwischen 22 bis 6 Uhr verzichtet wird. Soweit diese Bedingungen berücksichtigt werden, stehen immissionsschutzrechtliche Belange dem geplanten Neubau nicht entgegen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 13.05.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem veranlassenden Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Ansichten