

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

Vorlage-Nr.: 2022/186

freigegeben am **03.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 01.11.2022

4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.11.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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 1.300 m² erweitert werden.

Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Gleichzeitig kann die Attraktivität des Lebensmittelmarktes durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden.

Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Derzeit weist der Bebauungsplan Nr. 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 Bebauungsplanes Nr. 63 B durchgeführt.

Im September wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden oder redaktionelle Änderungen vorgetragen, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat die Aktualität der im Einzelhandelsgutachten der CIMA verwendeten Ansätze zur Nachfragesituation und Kaufkraftniveau aus dem Jahr 2019 sowie die angenommene Flächenproduktivität hinterfragt. Da jedoch seitdem keine nennenswerten Veränderungen, die diese Kennzahlen beeinflussen, aufgetreten sind, hält die CIMA an den in ihrem Gutachten verwendeten Kennzahlen und den getroffenen Empfehlungen fest. Die Gemeinde schließt sich den diesbezüglichen Aussagen der CIMA an und hält die Ansiedlung des EDEKA-Marktes am Standort weiterhin für verträglich.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Anwohnerin des rückwärtigen Wohngebietes, die sich bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2019 geäußert hat, ihre Bedenken hinsichtlich höherer Schallemissionen und einer daraus resultierenden Wertminderung ihres Grundstücks erneut vorgetragen.

Die für das Planvorhaben erstellte Schallimmissionsprognose hat festgestellt, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu erwarten ist. Obwohl immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich, hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet, eine Lärmschutzwand im Übergang zum Wohngebiet Donaustraße zu errichten, um die Lärmimmissionen auf das Wohngebiet noch stärker zu reduzieren.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (s. Vorlage 2022/090).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 21.11.2022 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B werden bereits für eine Mischbebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher tatsächlich noch unbebaut sind. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht