

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 13.05.2019, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 03.05.2019

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 25.03.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland
Vorlage: 2019/078
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplans 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden
Vorlage: 2019/084
- TOP 7 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 - Windenergie
Lehmden
Vorlage: 2019/097
- TOP 8 Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielplanung und weiteres
Vorgehen
Vorlage: 2019/092
- TOP 9 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2019/013

Einladung

TOP 10 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2019/015

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/078

freigegeben am **24.04.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 08.04.2019

Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

In seiner Sitzung am 28.03.2019 hat der Kreistag des Landkreises Ammerland das von der GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH (GEWOS) erstellte Wohnraumversorgungskonzept (vgl. Anlage zu dieser Vorlage) beschlossen. Neben einer kreisweiten Betrachtung der Wohnraumentwicklung enthält das Konzept ebenso Annahmen und Prognosen für die Gemeinde Rastede.

Das Wohnraumversorgungskonzept wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch Herrn Maaß von GEWOS vorgestellt. Darüber hinaus wird er auch für etwaige Fragen zur Verfügung stehen.

Ob und gegebenenfalls welche Schlussfolgerungen auf Gemeindeebene aus diesem Konzept gezogen werden, bleibt einer besonderen Beratung vorbehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland

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

Vorlage-Nr.: 2019/084

freigegeben am **29.04.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.04.2019

Aufstellung Bebauungsplans 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

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
Ö	25.06.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 13.05.2019 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 106 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmden geschaffen werden.

Hierdurch wird die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden bereits im Dorfentwicklungsplan Rastede-Nord definiert und führten bereits 2015 zu einem Aufstellungsbeschluss.

Um auch die rückwärtig zur Bahnlinie liegenden Flächen in die Bauleitplanung einbeziehen zu können, war die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Diese wurde zwischenzeitlich für das Plangebiet erteilt, sodass das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden konnte.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m zulässig ist. Zum Erhalt des dörflichen Charakters werden angelehnt an die Gestaltungsmerkmale aus dem Dorfentwicklungsplan weitere örtliche Bauvorschriften verbindlich vorgegeben.

Die örtlichen Bauvorschriften sehen eine Mindestdachneigung von 15° vor, wobei die Dächer nur in rot bis rotbraunen oder anthrazit Tönen gestaltet sein dürfen. Die Fassaden sind aus rot bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen, wobei 30 % der Fassade auch aus Holz oder hellem Klinker hergestellt sein dürfen.

Zuletzt wurde aufgrund von Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt (s. Vorlage 2019/009). Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Der Landkreis Ammerland und die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer begrüßen die ergänzten Festsetzungen. Somit kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Berichtigung Flächennutzungsplan

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

Vorlage-Nr.: 2019/097

freigegeben am **02.05.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 26.04.2019

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 - Windenergie Lehmden

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
Ö	25.06.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen 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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 13.05.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 – Windenergie Lehmden – mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 72. Flächennutzungsplanänderung wird die Potenzialfläche 4 „Lieth“ der Standortpotenzialflächenstudie für Windparks in ihrer gesamten Größe für eine entsprechende Nutzung vorbereitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die weitere Bepanung in mehreren Abschnitten durch die Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen, da verschiedene Vorhabenträger Zugriff auf entsprechende Teilflächen haben. Auf die Vorlagen 2018/030 und 2018/032, mit der Aufstellungsbeschlüsse für weitere Teilflächen gefasst wurden, wird verwiesen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 soll der nordöstliche Teilbereich der Potenzialfläche für die Errichtung von drei Windenergieanlagen durch den Vorhabenträger Windkonzept Projektentwicklungs GmbH & Co.KG ausgewiesen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 umfasst ein ca. 23 ha großes landwirtschaftlich genutztes Areal, welches – abgesehen von den konkreten Standorten der Windenergieanlagen – auch künftig für diese Nutzung zur Verfügung steht. Hierfür wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ überlagert mit einer Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Innerhalb des Bebauungsplans gelegene Waldflächen werden als solche zur Erhaltung festgesetzt. Zudem werden private Erschließungswege für die dauerhafte Erreichbarkeit der Windenergieanlagen festgelegt.

Im Zuge der bisherigen Beratungen wurden die geplanten Festsetzungen und Umweltauswirkungen bereits umfangreich erläutert (s. Vorlagen 2016/139, 2018/023 und 2019/062).

Aufgrund des Alters der Kartierungen von Flora und Fauna wurde eine erneute öffentliche Auslegung in verkürzter Form durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 vorgetragen. Somit kann jetzt der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Anlagen 1a+b zur Begründung
5. Anlage 2a zur Begründung
6. Anlagen 2b-4 zur Begründung
7. Umweltbericht mit Plänen
8. Anlagen 1-6 zum Umweltbericht

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/092

freigegeben am **29.04.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

Datum: 25.04.2019

Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielplanung und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

13.05.2019

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Das beauftragte Büro von Hoeren und Hantke, Bad Salzdetfurth, hat sein Gutachten „Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielplanung“ inzwischen vorgelegt (Anlage 1). Der Inhalt gliedert sich in einen vorangehenden Text-Teil, einen sich anschließendem Plan-Teil im DINA-3-Format sowie einem Anhang A und B.

Nach einer historischen Herleitung und Überblicksdarstellung (S. 3 - 38) zur Anlagenentwicklung erfolgte zunächst eine differenzierte Erfassung und Ansprache des denkmalgeschützten Bestandes mit seinen Einzelelementen. Der Bearbeitungsraum wurde hierzu in 20 Teilräume gegliedert. Diese Einzelräume lassen sich aufgrund historischer, gestalterischer und räumlicher Faktoren bilden und abgrenzen. Die sogenannte Nomenklatur der Räume wurde anhand der räumlichen Gegebenheiten, Flurnamen oder historischer Nutzungsformen vergeben. Der Schlosspark Rastede gliedert sich demnach in folgende Teilbereiche: 1. Schlosszufahrt, 2. Auf der Wachthorst, 3. Teichpartien, 4. Westlicher Hagen, 5. Vorwerksbereich, 6. Vorwerkszufahrt, 7. Ehemalige Baumschule, 8. Der Lange Kamp hinter dem Garten, 9. Östlicher Hagen, 10. Großherzoglicher Park, 11. Partie zwischen langer Kamp und Verbindungspark, 12. Verbindungspark, 13. „Wolfsschlucht“, 14. „Wilhelmshöhe“, 15. Ellernteich, 16. Ehemalige „Ellernteichpartie“, 17. Turnierplatz, 18. Saumgehölz, 19. Partie zur „St.-Ulrichs-Kirche“; 20. „Cassenkamp“ (vgl. Anlage 4).

Die Grundlage der Bestandserhebung bildet eine Vermessung durch das Büro Schmidt und eigene ergänzende Erhebungen. Die Untersuchung des Bestandes und dessen Vermessung wurde im Zeitraum Herbst 2017 bis Frühjahr 2018 durchgeführt.

Zur Vermessung des Areals diente ein Robotik-Tachymeter; das Festpunktfeld wurde mit einem globalen Navigationssatellitensystem (GNSS-Verfahren) eingemessen. Es nimmt Bezug auf das landesamtliche Vermessungsfeld. Die vollzogenen Erhebungen nahmen – vorbereitend zur Digitalvermessung – die für das Denkmal relevanten Elemente und Strukturen auf. Diese wurden analog und tabellarisch eingetragen und dem Vermesser zwecks exakter digitaler Erhebung zur Verfügung gestellt. Einzelgehölze wurden weiterhin mit einem sogenannten Arbotag-Beschriftungssystem nummeriert. Jedes erfasste Einzelgehölz hat eine individuelle und einmalige Nummer. Die Nummer wurde in eine Tabelle eingetragen und dient der inhaltlichen Weiterverarbeitung. Zwecks besserer Auffindbarkeit wurden die zu erhebenden Gehölze temporär mit magentafarbenen Spray markiert.

Der Bereich des Turnierplatzes wurde von einer Nummerierung ausgenommen. Für diesen Bereich liegt seit dem Jahr 2003 eine Digitalvermessung vor, die auch den Gehölzbestand beinhaltet. Für diesen Bereich erfolgte daher lediglich ein Feldabgleich, bei dem der Bestand auf Aktualität und Plausibilität getestet wurde.

Parkanlagen bestehen aus unterschiedlichen vegetativen und baulichen Elementen, die das Erscheinungsbild des Objektes prägen und zu seiner kulturell-gestalterischen Eigenart beitragen. In Anlehnung an die Empfehlungen zur Erstellung von Parkpflegewerken des Arbeitskreises Historische Gärten der Deutschen Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur (DGGL) aus dem Jahr 2000 wurde neben der räumlichen Abgrenzung und zusammenfassenden Darstellung des Schlossparks Rastede eine Differenzierung in die verschiedene „Bausteine“ vorgenommen. Hierzu zählen die Elemente Vegetation, Wegeflächen, Ausstattungselemente und Bauwerke, Wasserflächen, Topografie (S. 39 - 88).

Die Rasteder Parkanlage steht in ihrer heutigen Ausprägung untrennbar mit dem Haus Oldenburg in Zusammenhang. Zwar gab es bereits vor dem Erwerb der Anlage durch die Landesherrn gartenkünstlerische Elemente und auch Gartenanlagen, doch waren diese in ihrer Ausdehnung und gestalterischen Aussage nicht von der Qualität und Bedeutung wie die späteren Entwicklungsphasen. Insbesondere unter dem gärtnerischen Interesse der Oldenburger Herzöge setzte eine Entwicklung ein, die ein Werk der Gartenkunst von überregionaler, sogar von nationaler Bedeutung schuf.

Um Aussagen zur Altersstruktur des Untersuchungsgebietes treffen zu können, wurden dem Objekt in Anlehnung an die historische Entwicklung sechs Einzelphasen zugewiesen (1. Anfangsphase vor 1765, 2. Entstehung unter Peter Friedrich Ludwig zwischen 1755 – 1829, 3. Entwicklung unter Peter Friedrich August zwischen 1829 – 1853, 4. Entwicklung unter Nikolaus Friedrich Peter zwischen 1853 und 1900, 5. Zeitraum Jahrhundertwende bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs, 6. Zeitraum zwischen 1946 und Gegenwart). Diese orientieren sich wie in der anlagengenetischen Karte dargestellt, im Wesentlichen an den in Rastede weilenden bzw. zuständigen Herzögen. Allerdings hat das Objekt natürlich auch eine ältere Geschichte, deren Ursprünge bis in die Klosterzeit zurückreichen. Naturräumlich entstandene Gegebenheiten wie beispielsweise die Abflussrinnen im Bereich der „Wolfsschlucht“ sind sogar wesentlich älter (S. 89 - 126).

Basierend auf den Ergebnissen der historischen Aufarbeitung, des Bestandes, der Genese und Bewertung wurde in der Folge eine Zielkonzeption von Hoeren und Hantke für die 20 Teilräume entwickelt, die zum einen auf den Ergebnissen der aus

diesen Einzelinformationen gewonnenen Erkenntnissen gründet und zum anderen dazu beiträgt, in angemessenen Teilen die Situation am Ende des 19. Jahrhunderts (Blütephase) prozesshaft wiederherzustellen. Neben der Flächenausdehnung spielen Gehölzverwendung, Bauwerke und Ausstattungselemente dabei eine wichtige Rolle (S. 127 - 149). Die Rasteder Parkanlage hat sich daher vom begrenzten Areal eines ehemaligen Schlossgartens zu einer der umfangreichsten Parkanlagen im nordwestdeutschen Raum entwickelt.

Die in Kapitel 5 „Zielplanung“ getroffenen Aussagen stellen ein denkmalpflegerisches Leit- beziehungsweise Idealbild für die kommenden Jahre dar, das jedoch keine vollständigen Aussagen zu den erforderlichen Maßnahmen trifft. In der vorgelegten „Maßnahmenplanung“ (S. 150 - 244) erfolgt methodisch eine Gliederung in drei Maßnahmenbereiche (1. restauratorisch-pflegende Maßnahmen, 2. wiederherstellende Maßnahmen, 3. Neuinterpretationen an überformten Bereichen) für alle 20 Einzelbereiche der Parkanlage (vgl. hierzu auch die Anlage II: Zusammenfassung und Beschreibung exemplarischer Maßnahmen).

In der Anlage III „Prioritäten und überschlägliche Kostenschätzung“ hat das Büro von Hoeren und Hantke als Ergänzung zum Gutachten „Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielplanung“ erste wichtige Maßnahmenbestandteile aufgezeigt (1. Schlosszufahrt, 2. Parkzugänge/Tribünenrückseite, 3. Pappelwäldchen, 4. Hirschtorumfeld und Baumschule, 5. Beschilderung und Mobiliar, 6. gärtnerisch-forstliche Maßnahmen im Verbindungspark, 7. Wiederherstellung und Aufwertung historischer Brücken mit Geländer am Ellernteich) und kostenmäßig grob überschlagen. Inwieweit einzelne Maßnahmen nun vorrangig oder mittelfristig zu behandeln sind, ergibt sich aus den notwendigen Abstimmungsprozessen mit dem Haus Oldenburg sowie aus den Möglichkeiten eines zur Verfügung stehenden finanziellen Budgets für die nächsten Jahre.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind entsprechend der politischen Beschlussfassung in den kommenden Jahren in die jeweiligen Haushalte einzuplanen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Denkmalpflegerische Zielplanung (311 Seiten)
- Anlage 2 - Zusammengefasstes Gutachten
- Anlage 3 - Prioritätenliste
- Anlage 4 - Karte Baumbestand

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

Vorlage-Nr.: 2019/013

freigegeben am **03.05.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.01.2019

79. Änderung des Flächennutzungsplans - 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 Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt

Sach- und Rechtslage:

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek ist eine Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen EDEKA-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung geplant. Da eine Vergrößerung innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist, soll auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück westlich des Marktplatzes an der Schulstraße ein Neubau entstehen.

Nähere Informationen zu dem geplanten Neubau können der Vorlage 2019/015 zum parallel zu ändernden Bebauungsplan entnommen werden.

Der neue Markt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² aufweisen. Ebenfalls umziehen wird die Bäckerei, die künftig ca. 140 m² umfassen wird. Da es sich aufgrund der Größe um einen sogenannten. „großflächigen Einzelhandel“ handelt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet erforderlich.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Baugrundstück als gemischte Baufläche dar, sodass die 79. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen ist, um das Projekt realisieren zu können.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 13.05.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht

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